

**DOKUMENT INFORMACYJNY**  
**OBLIGACJI SERII A WYEMITOWANYCH PRZEZ**  
**Dantex Group sp. z o.o. (dawniej: Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.)**  
**sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A**  
**do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez**  
**Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.**



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLEPSKI

Data dokumentu informacyjnego 11 marca 2024 r.

## I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii A**”), wyemitowanych przez Dantex Group sp. z o.o. (dawniej: Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.) z siedzibą w Warszawie i które zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### 1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	Dantex Group z ograniczoną odpowiedzialnością
Poprzednia nazwa (firma):	Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Nazwa (firma) skrócona:	Dantex Group sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@dantex.pl">biuro@dantex.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.dantex.pl">www.dantex.pl</a>
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0001076437
REGON:	363894588
NIP:	7252124107
KOD LEI	259400GOXA4FHNHW7G85

**1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta**

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15
<b>Zakres działań we współpracy z Emitentem</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego,</li><li>2. złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li><li>3. sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</li><li>4. udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</li></ol>

**1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym**

<b>Liczba</b>	20.000 (dwadzieścia tysięcy)
<b>Rodzaj</b>	niezabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
<b>Oznaczenie emisji</b>	Seria A
<b>Jednostkowa wartość nominalna</b>	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
<b>Jednostkowa cena emisyjna</b>	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
<b>Wysokość oprocentowania</b>	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M plus marża 4,8 punktu procentowego w stosunku rocznym
<b>Częstotliwość wypłaty odsetek</b>	trzymiesięczne okresy odsetkowe
<b>Termin wykupu</b>	24 stycznia 2026 r.



**Spis treści**

<b>I. WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1. Podstawowe dane Emitenta .....	2
1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta .....	3
1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym .....	4
<b>SPIS TREŚCI .....</b>	<b>5</b>
<b>II. CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>13</b>
2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem. ....	13
2.1.1. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju .....	13
2.1.2. Ryzyko związane z wybuchem konfliktu zbrojnego na Ukrainie .....	13
2.1.3. Ryzyko utraty płynności finansowej .....	14
2.1.4. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali.....	14
2.1.5. Ryzyko związane z konkurencją.....	14
2.1.6. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali .....	15
2.1.7. Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich.....	15
2.1.8. Ryzyko związane ze współpracą z generalnymi wykonawcami .....	15
2.1.9. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi .....	16
2.1.10. Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych.....	16
2.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami .....	16
2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....	16
2.2.2. Ryzyko stopy procentowej .....	18
2.2.3. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta .....	19
2.2.4. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariuszy .....	20
2.2.5. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....	20
2.2.6. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym .....	20
2.3. Czynniki związane z Ofertą Obligacji.....	20
2.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....	20
2.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	22
2.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	23
2.4. Inne ryzyka .....	23
<b>III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM ..</b>	<b>24</b>
3.1. Oświadczenie Emitenta.....	24
3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy .....	24
<b>IV. DANE O OBLIGACJACH.....</b>	<b>25</b>
4.1. Cele emisji .....	25
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	25
4.3. Wielkość emisji.....	25

4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	25
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....	25
4.6.	Wykup Obligacji .....	26
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	27
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	27
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji .....	27
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	28
4.9.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot .....	28
4.10.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji .....	28
4.11.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych .....	29
4.12.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione .....	29
<b>V.</b>	<b>DANE O EMITENCIE .....</b>	<b>35</b>
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej .....	35
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony .....	35
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent .....	35
5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	36
5.6.	Krótki opis historii Emitenta .....	36
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	36
5.8.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe .....	37
5.9.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	37

5.10.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	37
5.11.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	37
5.12.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej ..	38
5.12.1.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta .....	38
5.12.2.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta .....	38
5.12.3.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) .....	39
5.13.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności .....	39
5.14.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym.....	47
5.15.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym .....	47
5.16.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....	47
5.17.	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań.....	47

5.18.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej.....	48
5.19.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym.....	48
5.20.	Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym .....	48
5.21.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego .....	48
5.22.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	49
5.23.	Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników .....	50
VI.	<b>INFORMACJE DODATKOWE</b> .....	51
VII.	<b>SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA</b> .....	51
7.1.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe poprzednika prawnego .....	52
7.2.	Opinia i raport biegłego rewidenta z skonsolidowanego sprawozdania finansowego poprzednika prawnego.....	96
7.3.	Sprawozdanie z działalności poprzednika prawnego .....	100
7.4.	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej półroczne za IH 2023 poprzednika Emitenta .....	132
VIII.	<b>ZAŁĄCZNIKI</b> .....	189
8.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitent .....	189
8.2.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym .....	195
8.3.	Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta .....	199
8.4.	Warunki Emisji Obligacji .....	215
1.	DEFINICJE .....	216
2.	STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI) .....	219
3.	PODSTAWA PRAWNA EMISJI .....	220
4.	SERIA OBLIGACJI .....	220
5.	CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI .....	220
6.	WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA .....	220
7.	WIELKOŚĆ EMISJI .....	220

8.	PRÓG EMISJI .....	220
9.	TRYB EMISJI .....	220
10.	ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI .....	220
11.	FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA. ....	220
12.	ŚWIADCZENIA EMITENTA .....	220
13.	WYKUP OBLIGACJI .....	221
13.5.1.	w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;.....	221
13.5.2.	w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.....	221
14.	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA .....	221
14.4.1.	Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi .....	221
14.4.2.	Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji. ....	222
14.5.1.	Regulowanie zobowiązań przez Emitenta .....	222
14.5.2.	Zgody, licencje, zezwolenia .....	222
14.5.3.	Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy .....	222
14.5.4.	Zaprzestanie prowadzenia działalności .....	222
14.5.5.	Finansowanie podmiotów spoza Grupy .....	223
14.5.6.	Obciążanie majątku .....	223
14.5.7.	Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego .....	223
14.5.8.	Utrata Kontroli.....	223
14.5.9.	Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne .....	223
14.5.10.	Postępowania egzekucyjne .....	223
14.5.11.	Transakcja rażąco niekorzystna.....	223
14.5.12.	Rozwiązanie Emitenta .....	224
14.5.13.	Rynek ASO Catalyst .....	224
14.5.14.	Obowiązki informacyjne.....	224
14.5.15.	Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.....	224
15.	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA .....	224
15.1.1.	Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu	

określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;.....	224
15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;.....	224
15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW. ....	225
15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:.....	225
16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE) .....	225
16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). ....	225
16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. ....	225
16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek. ....	225
16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej). ....	225
16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:	225
16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego(z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). ....	225
16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli: .....	225
16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.	225
16.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW BenchmarkS.A. na stronie <a href="http://www.gpwbenchmark.pl">www.gpwbenchmark.pl</a> lub innej stronie, która ją zastąpi. ...	226

- 16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”). ..... 226
- 16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej. 226
- 16.4.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny. .... 226
- 16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności: ..... 226
- 16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej łącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).  
226
- 16.4.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami: ..... 226
- 16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 18.2 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana. .... 227
- 16.4.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla daneo Okresu Odsetkowego. .... 227
- 16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego. .... 227
- 16.4.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty. .... 227
- 16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,60, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku); ..... 227



16.5.2.	Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,60. Obniżona Marża będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,60. ....	227
17.	SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI.....	228
18.	DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA.....	228
19.	PRZEDAWNIE	228
20.	PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA .....	228
21.	ZAWIADOMIENIA .....	228
22.	ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY .....	228
23.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	229
8.5.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	230



## II. CZYNNIKI RYZYKA

### 2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem.

#### 2.1.1. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

Poziom przychodów Grupy uzależniony jest od poziomu zamożności ludności, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu walut obcych wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Grupy uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 2.1.2. Ryzyko związane z wybuchem konfliktu zbrojnego na Ukrainie

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpiły krótkoterminowe braki tych produktów i/lub nastąpił gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało i w dalszym ciągu ma wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabia złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

### **2.1.3. Ryzyko utraty płynności finansowej**

Grupa realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Grupę z jej zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Grupę podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Grupie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Grupy, co może mieć negatywny wpływ na jej płynność finansową.

Grupa stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całej Grupy. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

### **2.1.4. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali**

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### **2.1.5. Ryzyko związane z konkurencją**

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności

na inne rynki. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.6. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali**

Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.7. Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich**

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iii) brak dostępu do finansowania, (iv) warunki pogodowe, (v) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vi) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (vii) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś z ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.8. Ryzyko związane ze współpracą z generalnymi wykonawcami**

Grupa współpracuje z generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji wraz z finalizacją projektu oraz uzyskaniem wszelkich zezwoleń niezbędnych do bezpiecznego korzystania z nieruchomości. Kluczowymi kryteriami wyboru głównego wykonawcy są zarówno doświadczenie, profesjonalizm, czy kondycja finansowa kontrahenta, jak również polisa ubezpieczeniowa obejmująca wszelkie ryzyka związane z procesem budowy. Kondycja finansowa generalnego wykonawcy ma wpływ na terminowość przekazania lokali klientom oraz pośrednio na rentowność wypracowaną przez Grupę.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.9. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi**

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Grupa prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnią.

#### **2.1.10. Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych**

Grupa jest właścicielem nieruchomości komercyjnych w Warszawie, których powierzchnia jest wynajmowana w przeważającej większości najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

### **2.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami**

#### **2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek.

Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### **2.2.2. Ryzyko stopy procentowej**

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne oparte o WIBOR lub wskaźnik referencyjny, który go zastąpi, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie stopy bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wartości wskaźnika WIBOR lub zmiana wskaźnika WIBOR na jego zamiennik określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość WIBOR lub nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość WIBOR lub nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społeczeństwem dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności.



W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informacje o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 roku. Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych na posiedzeniu w dniu 25 października 2023 roku KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej, w której zakłada się oddolne odchodzenie sektora finansowego od stosowania WIBOR na rzecz nowo zawieranych umów i instrumentów finansowych. Nowy termin został określony na koniec roku 2027.

Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Inwestora, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, niewykluczone jest, że wskaźnik taki może być mniej korzystny niż WIBOR.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na zmianę rentowności Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

### **2.2.3. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta**

Na zasadach opisanych w Warunkach Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu

inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie nabywania Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji czy też będzie krótszy.

#### **2.2.4. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariuszy**

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

#### **2.2.5. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

#### **2.2.6. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

### **2.3. Czynniki związane z Ofertą Obligacji**

#### **2.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, 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, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego



systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencji lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencji lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

### **2.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uparczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) 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

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta

dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

#### **2.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności**

W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, obrót obligacjami wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

W przypadku, gdy organizator rynku podejmie uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji na dany rynek Catalyst, może to mieć istotny wpływ na ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszej Propozycji Nabycia zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

#### **2.4. Inne ryzyka**

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta i Firmy Inwestycyjnej. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

**III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM****3.1. Oświadczenie Emitenta**

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta:

Piotr Stefan  
Wiślicki

Elektronicznie  
podpisany przez  
Piotr Stefan Wiślicki  
Data: 2024.03.11  
12:50:19 +01'00'

Marek  
Roefler

Elektronicznie  
podpisany przez  
Marek Roefler  
Data: 2024.03.11  
13:22:35 +01'00'

**3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Dokument Informacyjny dla obligacji serii A spółki Dantex Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Piotr Marcin  
Jankowski

Elektronicznie  
podpisany przez Piotr  
Marcin Jankowski  
Data: 2024.03.11  
17:45:44 +01'00'

**Piotr Jankowski**  
Wiceprezes Zarządu

Radosław  
Krzyżak

Elektronicznie  
podpisany przez  
Radosław Krzyżak  
Data: 2024.03.11  
14:03:22 +01'00'

**Radosław Krzyżak**  
Prokurent

**IV. DANE O OBLIGACJACH****4.1. Cele emisji**

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone przez Emitenta na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Grupy Emitenta.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej [www.dantex.pl](http://www.dantex.pl).

Ponadto, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE Tekst mający znaczenie dla EOG (tzw. Rozporządzenie MAR) Emitent ma obowiązki notyfikacyjne, które będą raportowane przez system ESPI (Elektroniczny System Przekazywania Informacji) i system EBI.

**4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych**

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niezabezpieczone, emitowane w serii A, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisje obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego,
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 3 stycznia 2024 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A oraz
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 3 stycznia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania.

**4.3. Wielkość emisji**

W ramach serii A Emitent wyemitował 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.

**4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji**

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

**4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu**

Zdarzenie	Obligacje serii A
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji	04.01-16.01.2024
Data przydziału Obligacji	24 stycznia 2024

Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 20.000 (dwadzieścia tysięcy)
Stopy redukcji	38,39%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	20.000 (dwadzieścia tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Wartości nominalna Obligacji	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	89
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	89
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 2 956 obligacji podmiotom powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Wszystkie 2 956 obligacji zostały przydzielone Autoryzowanemu Doradcy i podmiotom z nim powiązanym.
Nazwy (firmy) subemitentów	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 590 500,00 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji ujmowane są w księgach (i prezentowane w bilansie) w momencie poniesienia jako rozliczenia międzyokresowe kosztów. Następnie ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym jako koszty finansowe (w części działalności finansowej emitenta) w wartości proporcjonalnej do czasu na jaki obligacje zostały wyemitowane
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.	<b>87</b>
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego	143
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego	---

#### 4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **24 stycznia 2026 roku**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.4. Dokumentu Informacyjnego).



Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt. 4.6.1. i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

#### **4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

*Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.*

#### **4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4 Dokumentu Informacyjnego).

*Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.*

#### **4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt. 8.4 Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie),*
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji.*

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate).

Marża wynosi **4,80%** (cztery procent 80 /100) w skali roku.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.3 Warunków Emisji (pkt. 8.4 Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalania Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	24 kwietnia 2024 r.	19 kwietnia 2024
2.	24 kwietnia 2024 r.	24 lipca 2024 r.	19 lipca 2024
3.	24 lipca 2024 r.	24 października 2024 r.	21 października 2024
4.	24 października 2024 r.	24 stycznia 2025 r.	21 stycznia 2025
5.	24 stycznia 2025 r.	24 kwietnia 2025 r.	18 kwietnia 2025
6.	24 kwietnia 2025 r.	24 lipca 2025 r.	21 lipca 2025
7.	24 lipca 2025 r.	24 października 2025 r.	21 października 2025
8.	24 października 2025 r.	24 stycznia 2026 r.	21 stycznia 2026

**4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

**4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot**

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

**4.10. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji**

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 30 września 2023 r. wyniosła 0,00 mln zł., w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 0,00 mln zł
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 0,00 mln zł
- zobowiązania przeterminowane: 0,00 mln zł

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań w ujęciu skonsolidowanym grupy kapitałowej, do której należy Emitent, na dzień 30 września 2023 r. wyniosła 589,3 mln zł., w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 52,8 mln zł
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 54,2 mln zł
- zobowiązania przeterminowane: 11,3 mln zł

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta i będzie utrzymywana na bezpiecznym poziomie. Szacunkowa (mogąca ulec zmianie) wartość zobowiązań finansowych oraz szacowana struktura finansowania Emitenta rozumiana jako



wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta, wyniesie:

- na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpi emisja odpowiednio: nie więcej niż 60,0 mln zł, nie więcej niż 96%,
- na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji odpowiednio : nie więcej niż 60,0 mln zł, nie więcej niż 96%.

Prognozowana wartość skonsolidowanych zobowiązań Grupy Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Grupę Emitenta i będzie utrzymywana na bezpiecznym poziomie. Szacunkowa (mogąca ulec zmianie) wartość skonsolidowanych zobowiązań finansowych oraz szacowana struktura finansowania Grupy Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta, wyniesie:

na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpi emisja odpowiednio: nie więcej niż 262,2 mln zł, nie więcej niż 40%,

na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji odpowiednio : nie więcej niż 262,2 mln zł, nie więcej niż 40%.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie finansowe za 2022 rok są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.dantex.pl](http://www.dantex.pl).

Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu innych dłużnych papierów wartościowych.

**4.11. Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

**4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione**

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

#### Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 z późn. zm.) „**Ustawa PDOPr**”.

Dochody uzyskiwane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Podatnicy tego podatku zobowiązani są do poprawnego zaklasyfikowania tego rodzaju przychodów do odpowiedniego źródła, tj. ustalenie czy stanowi on przychód z zysków kapitałowych określony w art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy o PDOPr czy też, w odniesieniu do określonej art. 7b ust. 2 grupy podmiotów, przychód z innych źródeł.

Niezależnie natomiast od klasyfikacji dochód podlegać będzie opodatkowaniu według stawki 19% (art. 19 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PDOPr).

#### Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

#### Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2647, z późn. zm.) „**Ustawa PODOFiz**”.

Zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy od uzyskanych dochodów (przychodów) z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19%. Zryczałtowany podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 pkt 1 i 4, ust. 5a, 5d i 5e (art. 30a ust. 6 Ustawy o PODOFiz). Podatnik nie łączy ww. dochodów (przychodów), z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27.

Zasady dokonywania płatności zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych określa art. 41 Ustawy o PODOFiz.

Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 w zw. ust. 4 ww. artykułu pełnią zasadniczo osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych m.in. z tytułów wymienionych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PODOFiz.

Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat.

Przy czym, w myśl art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o PODOFiz obowiązki płatnika pełnią podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników oraz podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku bez potrącenia o koszty uzyskania przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4da powyższej ustawy w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 12, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją.

W takiej sytuacji dla potwierdzenia aktualnych obowiązków płatnika należy skorzystać z usług doradcy podatkowego.

Powyższe zasady nie mają zastosowania do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, które otrzymany przychód z odsetek od obligacji powinny wykazywać jako przychód z działalności gospodarczej opodatkowany na zasadach właściwych dla opodatkowania tego rodzaju przychodów.

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 lit a) Ustawy o PDOFiz, jest osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PDOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PDOFiz).

#### Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o PDOFiz osoby fizyczne, które nie posiadają dla celów podatkowych miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiągniętych na terytorium Polski (tzw. ograniczony obowiązek podatkowy). Za takie natomiast, w myśl art. 3 ust. 2b pkt 5) powołanej ustawy, uważa się dochody z papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających.

W związku z powyższym, zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOFiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego.

W myśl art. 30a ust. 2 Ustawy o PDOFiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

Możliwość zastosowania obniżonej stawki podatku została przewidziana dla nierezydentów dokonujących zbycia papierów wartościowych. Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PDOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. Certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Zasady odnoszące się do podatników podatku dochodowego od osób prawnych będących polskimi nierezydentami przewidziane zostały w art. 21 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z treścią art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, przychodów z odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Powyższe przepisy, w myśl art. 22a oraz art. 21 ust. 2 Ustawy o PDOPr, stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Ponadto, przy spełnieniu warunków określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy o PDOPr, przychody z odsetek mogą skorzystać ze zwolnienia. Zwolnienie to zastrzeżone jest jednak dla spółek powiązanych z emitentem obligacji.

Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla podatników podatku dochodowego od osób prawnych będących nierezydentami określone są szczegółowo w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 ww. artykułu pełnią zasadniczo osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują

wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1. Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy czym, w myśl art. 26 ust. 2c ww. ustawy w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych obowiązków, o którym mowa w ust. 1, stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

#### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 ustawy dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn („ustawa o PSD”) podatkowi od spadków i darowizn podlega m.in. nabycie przez osoby fizyczne własności praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy czy zachowku, jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu.

Nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Przepisy ustawy o PSD przewidują dla określonych grup podatników zwolnienia od opodatkowania lub obniżenie stawek podatkowych w sytuacji wystąpienia określonego w ustawie rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 ustawy o PSD. Ponadto zgodnie z art. 4a ww. ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, objęci zostali zwolnieniem od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

W sytuacji, w której podatnik nie będzie uprawniony do skorzystania z ww. zwolnienia i dokona zapłaty podatku, jego wartość, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PODOFiz, będzie obniżała dochód uzyskany ze zbycia papierów wartościowych.

Stosownie do treści powołanego przepisu wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny

– w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji podatnik powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

#### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności

cywilnoprawnych („ustawa o PCC”) podatкови podlega umowa sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, z wyjątkiem sytuacji, w której przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona.

W takim przypadku zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o PCC). Zgodnie z treścią art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi natomiast w przypadku, o którym mowa w art. 9 pkt 9 lit a-d ustawy o PCC. W myśl powołanego przepisu zwalnia się od podatku sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

#### Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

**V. DANE O EMITENCIE**

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	Dantex Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Poprzednia nazwa (firma):	Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Nazwa (firma) skrócona:	Dantex Group sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@dantex.pl">biuro@dantex.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.dantex.pl">www.dantex.pl</a>
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0001076437
REGON:	363894588
NIP:	7252124107
KOD LEI	259400GOXA4FHNHW7G85

**5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie z umową spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

**5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

Spółka powstała 3 stycznia 2024 roku jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2024 roku w wyniku przekształcenia ze spółki Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000606220.

**5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

W dniu 3 stycznia 2024 roku spółka Dantex Group sp. z o.o. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001076437.



**5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

**5.6. Krótki opis historii Emitenta**

Początki działalności Grupy Kapitałowej Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. sięgają 1983 roku. Firma początkowo działała w branży odzieżowej. Dantex SC sp. z o.o. została założona w 1989 r. Wkład do spółki stanowiły przedsiębiorstwa: Dantex z siedzibą w Polsce w Nasielsku, „ANGLOMET” Raterise z siedzibą w Polsce w Nowym Mieście, „POLWAREX” z siedzibą w Polsce w Grudusku oraz osoby fizyczne.

W latach 1990 – 1995 nastąpił intensywny rozwój prowadzonej działalności. Spółka uzyskała status jednego z największych producentów odzieży na eksport. Produkcja odbywała się w dwóch własnych zakładach produkcyjnych, tj. w Grudusku i Nasielsku oraz przez ok. 30 firm podwykonawczych. Zakłady produkcyjne zostały sprzedane w 2009 i 2011 r.

Od 1995 r. Spółka rozpoczęła działalność deweloperską.

W latach 1996 – 1999 Grupa Flavus ukończyła realizację 5 budynków biurowych przy ul. Płockiej 9-13 na warszawskiej Woli o łącznej powierzchni ok. 14 tys. mkw. Dwa z nich zostały przez Grupę sprzedane.

W latach 2004 – 2005 w tej samej lokalizacji ukończono budowę dwóch nowych biurowców o łącznej powierzchni ok. 9 tys. mkw. Do dziś stanowią one siedzibę Sądu Okręgowego w Warszawie oraz spółek z Grupy Flavus.

W 2006 r. Grupa wybudowała swój pierwszy projekt biurowy na Mokotowie – przy ul. Cybernetyki 19A dostarczył on ok. 9 tys. mkw. GLA.

W 2009 r. przy Cybernetyki 19B powstał kolejny etap projektu biurowego, tym razem na 10 tys. mkw. GLA.

W tym okresie Grupa realizowała również budowę wieloetapowych projektów mieszkaniowych w Warszawie, z których największe to:

Nazwa inwestycji	Liczba mieszkań	Ukończenie ostatniego etapu
Przy Arkadii	922	2020
Osiedle Miasto Wola	842	2022
Osiedle Dobrolin	609	2012
Osiedle Dobra Wola	587	2018
Rondo Wiatraczna	470	2018
Burakowska 16	264	2016

3 stycznia 2024 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w Dantex Group sp. z o.o.

**5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia**

Na dzień 30 czerwca 2023 r. na kapitały własne Emitenta składały się następujące pozycje:

- kapitał podstawowy w wysokości 50 000,00 zł;

kapitał zakładowy wykazywany jest w bilansie w wysokości nominalnej wynikającej ze statutu Spółki, zgodnie z wpisem do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego;

- Kapitał zapasowy w wysokości 2 125 727,51 zł;
- zysk netto bieżącego okresu w wysokości 10 486 935,75 zł;



- Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego w wysokości -10 574 204,88 zł.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Zgromadzenie Wspólników Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

Na dzień 3 stycznia 2024 r. kapitał zakładowy spółki Emitenta wynosi 50 000,00 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każda.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. na skonsolidowane kapitały własne Grupy Emitenta składały się następujące pozycje:

- kapitał podstawowy w wysokości 50 000,00 zł;

kapitał zakładowy wykazywany jest w bilansie w wysokości nominalnej wynikającej ze statutu Spółki, zgodnie z wpisem do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego;

- Kapitał zapasowy w wysokości 360 690 033,83 zł;
- Kapitał z aktualizacji wyceny w wysokości 33 436,59 zł;
- Zysk (strata) z lat ubiegłych w wysokości -12 748 723,47 zł;
- Zysk netto bieżącego okresu w wysokości 14 301 574,56 zł;
- Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego w wysokości -10 574 204,88 zł.

**5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe**

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

**5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

**5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Nie dotyczy z uwagi na swą formę prawną Emitent nie przeprowadził i nie może przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

**5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

**5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej**

**5.12.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta**

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
<b>Marek Roefler</b>	Prezes Zarządu Emitenta	Wspólnik Emitenta, posiada 70% akcji Emitenta i Członek Zarządu Emitenta.
<b>Piotr Wiślicki</b>	Wiceprezes Zarządu	Wspólnik Emitenta, posiada 30% akcji Emitenta i Członek Zarządu Emitenta..

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

Ponadto, w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodzi:

Flavus Sp.z o.o. Sp.K.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
Dantex Sp.z o.o. Sp.K.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
DANTEX Wileza Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
DANTEX Investments Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
Dantex Waryński Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
Dantex Waryński Sp. z o.o. sp.k.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
Dantex Waryński II Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
Dantex Waryński II Sp. z o.o. sp.k.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
Dantex Waryński III Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
Dantex Waryński III Sp. z o.o. sp.k.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
Ursus Vita Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
Pustolla Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11
Whatsun Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11

Emitent jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej.

**5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta**

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta, poza tymi wykazanymi w pkt. 5.12.1.

**5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)**

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

**5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności**

Spółka Dantex Group sp. z o.o. (do dnia 03.01.2024 r. Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) („Emitent”) jest spółką holdingową Grupy Kapitałowej („Grupa Dantex”) prowadzącej od 1995 r. działalność na rynku deweloperskim w Warszawie.

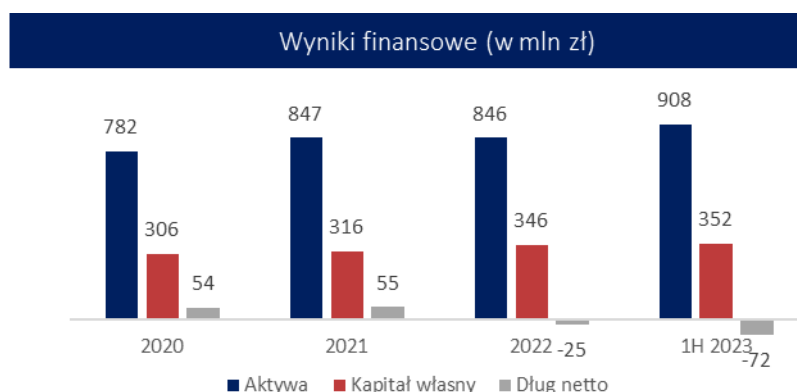
70% udziałów Emitenta należy pośrednio do Pana Marka Roeflera, a 30% udziałów pośrednio do Pana Piotra Wiślickiego. Obaj Panowie należą do pierwotnych założycieli Grupy Dantex.

Na przestrzeni wieloletniej działalności Grupa Dantex zrealizowała 30 inwestycji mieszkaniowych, przekazując Klientom ok. 5 300 lokali. Ponadto Grupa posiada projekty biurowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 34 tys. m<sup>2</sup> oraz galerię handlową o powierzchni najmu ok. 7,5 tys. m<sup>2</sup> - wszystkie zlokalizowane w Warszawie.

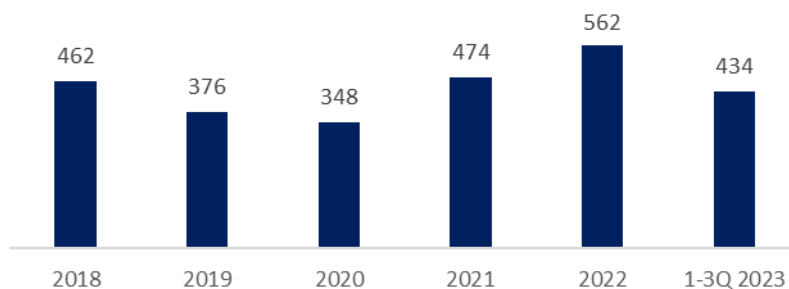
Grupa na 30.09.2023 r. prowadziła budowę 3 projektów w Warszawie liczących łącznie blisko 1,5 tys. lokali.

Grupa w ostatnich latach sprzedawała ok. 500 lokali rocznie: w 2021 r. 474 lokali, w 2022 r. 562 lokale oraz 434 lokale w okresie 1-3Q 2023 r.

W 2022 r. Grupa osiągnęła 409 mln zł przychodów ze sprzedaży oraz 92 mln zł zysku netto. Na 30.06.2023 r. kapitały własne Grupy wyniosły 352 mln zł przy ujemnym dźugu netto (-72 mln zł).

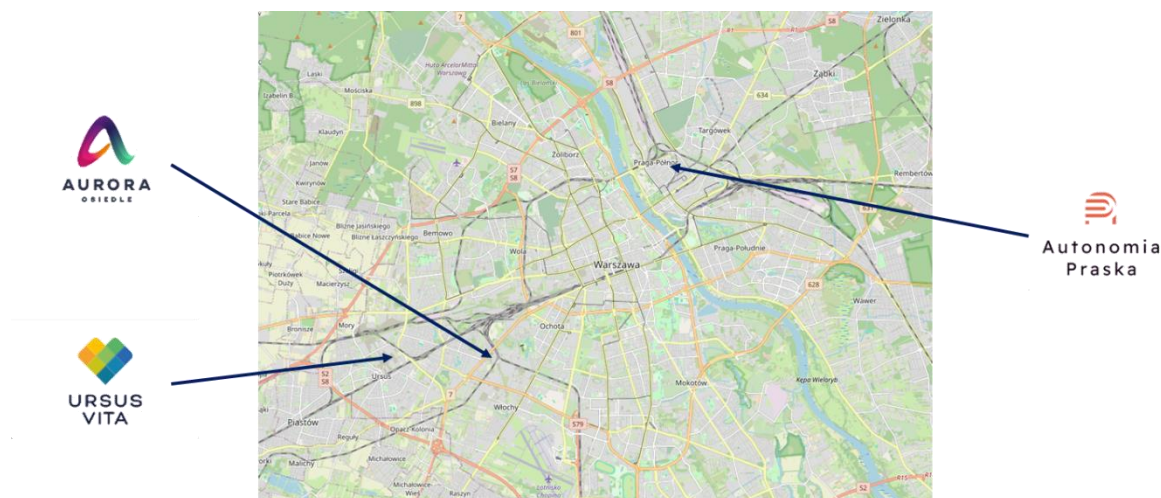


Liczba sprzedanych lokali (umowami deweloperskimi i przedwstępny)



Źródło: Emitent

Projekty – lokalizacja



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, www.openstreetmap.org

Projekt - harmonogram

		Rozpoczęcie budowy		Zakończenie budowy													
Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 30.09.2023	2023		2024				2025				2026			
				4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
Osiedle Aurora bud. FGHI	Warszawa	400	100%*														
Ursus Vita D2	Warszawa	190	98%														
Osiedle Aurora bud. J i K	Warszawa	155	95%														
Ursus Vita D3	Warszawa	155	77%														
Osiedle Aurora bud. L i M	Warszawa	142	0%**														
Autonomia Praska	Warszawa	199	7%														
Ursus Vita D4	Warszawa	232	0%**														
Liczba lokali gotowych i w realizacji do zakończenia w latach				144	900				341				232				
Solińska	Warszawa	45	-														
Stalowa	Warszawa	108	-														
Antoniewska	Warszawa	175	-														
Bohaterów Września	Warszawa	49	-														
Ku Wiśle	Warszawa	112	-														
Wał Miedzeszyński	Warszawa	290	-														
Łącznie planowane do zakończenia w latach				0	0				0				153				
Łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach				144	900				341				385				

\* Budynki FGHI w całości zostały sprzedane do funduszu z segmentu PRS (mieszkania na wynajem)

\*\* Sprzedaż mieszkań w ramach projektów rozpoczęto w grudniu 2023 r.

Źródło: Emitent

Projekty w budowie

W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe szacowane przez Emitenta parametry projektów w budowie:

Projekty w budowie (na dzień 30.09.2023 r.):	Zakończenie budowy	PUM (m <sup>2</sup> )	Lokale ogółem	Lokale sprzedane 30.09.2023	Dane na m <sup>2</sup> PUM (w tys. zł)			Marża brutto	Szacowane przez Emitenta przychody (w mln zł)
					Cena netto	Koszt gruntu	Koszt realizacji (bez gruntu)		
Osiedle Aurora bud. FGHI*	1Q 2024	19 750	400	400	11,6	0,7	8,7	19%	230,0
Ursus Vita D2	1Q 2024	10 086	190	187	10,5	1,5	7,0	19%	105,8
Osiedle Aurora bud. J i K	2Q 2024	9 474	155	148	12,0	1,2	7,4	28%	113,5
Ursus Vita D3	4Q 2024	8 174	155	119	11,2	1,6	7,2	22%	91,6
Osiedle Aurora bud. L i M	3Q 2025	8 199	142	0**	13,0	2,0	7,9	32%	106,8
Autonomia Praska	3Q 2025	10 107	199	13	17,4	2,3	7,7	42%	176,3
Ursus Vita D4***	1Q 2026	13 307	232	0**	13,6	1,1	8,3	31%	181,1
<b>Suma</b>		<b>79 097</b>	<b>1 473</b>	<b>867</b>					<b>1 005,1</b>

\* Budynki FGHI w całości zostały sprzedane do funduszu z segmentu PRS (mieszkania na wynajem) \*\*

Sprzedaż mieszkań w ramach projektów rozpoczęła się w grudniu 2023 r.

\*\*\* Budowa rozpoczęła się w grudniu 2023 r.

Źródło: Emitent

Grupa jest aktualnie w trakcie budowy blisko 1,5 tys. lokali, z których na dzień 30.09.2023 r. ok. 60% było już zakontraktowanych, a sprzedaż 25% (ok. 370 lokali) rozpoczęła się po 30.09.2023 r. Grupa szacuje łączne przychody z budowanych obecnie projektów na ok. 1 mld zł.

Największym z obecnie prowadzonych projektów jest Osiedle Aurora zlokalizowana w dzielnicy Włochy. W ramach inwestycji powstaje obecnie ok. 700 lokali, które niemal w całości zostały sprzedane.

4 budynki liczące łącznie 400 lokali w całości zostały sprzedane w 2022 r. do szwedzkiej grupy Heimstaden działającej w segmencie mieszkań na wynajem (PRS). Rozpoczęcie sprzedaży budynków L i M w najnowszym etapie Osiedla Aurora nastąpiło w grudniu 2023 r.

Drugim wieloetapowym projektem w budowie jest projekt Ursus Vita, w ramach którego powstaje obecnie 577 lokali w trzech etapach. Dwa etapy są sprzedane prawie w 100%, natomiast sprzedaż kolejnego rozpoczęła się w grudniu 2023 r.

W realizacji jest także jednoetapowa inwestycja na warszawskiej Pradze o nazwie Autonomia Praska. Budowa ruszyła w 3Q 2023 r. i ma zostać zakończona w 3Q 2025 r. Projekt składa się z 199 lokali.

## Bank ziemi Grupy Emitenta

W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe szacowane przez Emitenta parametry projektów planowanych do realizacji na gruntach posiadanych:

Projekty planowane	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	PUM (m <sup>2</sup> )	Lokale ogółem	Dane na m <sup>2</sup> PUM (w tys. zł)			Marża brutto	Szacowane przez Emitenta przychody (w mln zł)
					Cena netto	Koszt realizacji (bez gruntu)	Koszt gruntu		
Solińska	2Q 2024	2Q 2026	3 339	45	17,7	10,2	3,0	25%	59,0
Stalowa	2Q 2024	2Q 2026	5 314	108	18,0	8,0	6,4	20%	95,7
Antoniewska	1Q 2025	1Q 2027	8 700	175	15,0	7,3	1,2	43%	130,5
Bohaterów Września	1Q 2025	1Q 2027	2 800	49	18,0	7,3	3,5	40%	50,4
Ku Wiśle	1Q 2025	1Q 2027	5 880	112	16,0	7,2	3,2	35%	94,1
Wął Miedzeszyński	2Q 2026	2Q 2028	14 500	290	15,0	7,2	3,6	28%	217,5
<b>Suma</b>			<b>40 533</b>	<b>779</b>					<b>647,1</b>

Źródło: Emitent, wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Grupa posiada grunty przeznaczone pod budowę kilku projektów w Warszawie, liczących łącznie blisko 800 lokali, których budowa ma się rozpocząć w ciągu najbliższych 3 lat. Łączne przychody z tych projektów Spółka szacuje na ok. 650 mln zł.

W 2024 r. Grupa planuje uruchomienie budowy 2 kameralnych projektów liczących łącznie ok. 150 lokali, zlokalizowanych w dobrze skomunikowanych warszawskich dzielnicach Ochota i Praga Północ. Dla obu projektów Grupa dysponuje już prawomocnymi pozwoleniami na budowę.

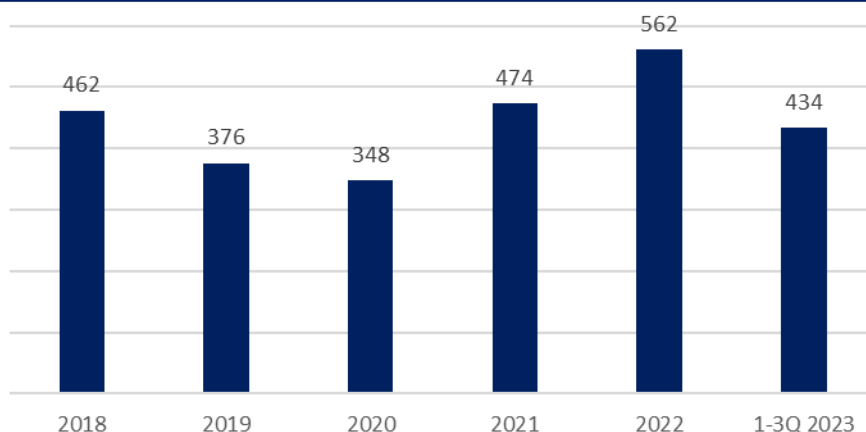
W 2025 r. Grupa zamierza rozpocząć budowę 3 inwestycji składających się łącznie ok. 340 lokali w takich dzielnicach jak Mokotów oraz Ochota.

Największy z planowanych projektów, zlokalizowany na Pradze Południe przy Wale Miedzeszyńskim, ma składać się z prawie 300 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 tys. m<sup>2</sup>.

Poza projektami wymienionymi w tabeli powyżej Grupa posiada także 50% udziałów w dwóch projektach, które będą realizowane w ramach wspólnej inwestycji z partnerem. Jeden z nich zlokalizowany jest w okolicach Portu Żerań, a drugi w okolicach Zalewu Żegrzyńskiego. Rozpoczęcie realizacji obu projektów planowane jest nie wcześniej niż w 2026 r.

## Sprzedaż

Liczba sprzedanych lokali (umowami deweloperskimi i przedwstępnyymi)



Źródło: Emitent

Grupa historycznie sprzedawała ok. 500 lokali rocznie.

Rekordową sprzedaż Grupa Dantex odnotowało w 2022 r., kiedy to sprzedaż wyniosła 562 lokale, z czego 400 lokali stanowiła sprzedaż w segmencie PRS.

W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. Grupa sprzedała 434 lokale, przy czym w tym okresie nie występowała sprzedaż do odbiorców z segmentu PRS. Istotny wzrost sprzedaży w tym okresie do klientów indywidualnych związany był z znaczącym wzrostem popytu na mieszkania obserwowanym na całym rynku pierwotnym.

## Nieruchomości komercyjne

W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe dane dotyczące nieruchomości komercyjnych posiadanych przez Grupę Emitenta:

Źródło: Emitent, Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Projekt	Lokalizacja	Rok ukończenia budowy	Powierzchnia najmu brutto (GLA)	Poziom wynajęcia	Dochód operacyjny netto (NOI)	Wartość bilansowa na 30.06.2023	Saldo zadłużenia na 30.06.2023	Wartość bilansowa/ GLA (zł/m <sup>2</sup> )	NOI/ Wartość bilansowa
Dantex Cybernetyki	Cybernetyki 19	2006-2009	18 501	84%	7 480 854	59 135 074	51 987 782	3 196	13%
Galeria Rondo Wiatraczna	Grochowska 207	2017	7 468	100%	11 140 645	52 840 652	45 501 938	7 076	21%
Płocka Centrum	Płocka 11	1996-2005	15 319	100%	11 193 575	16 188 320*	0	1 057	69%
<b>Suma</b>			<b>41 388</b>		<b>29 815 074</b>	<b>128 164 046</b>	<b>97 489 720</b>		



*\* Grupa jest właścicielem naniesień na gruncie, natomiast sam grunt jest dzierżawiony od Miasta Stołecznego Warszawy, zgodnie z aktualną umową do 2038 r.*

*Źródło: Emitent*

Grupa jest właścicielem 3 kompleksów nieruchomości komercyjnych o łącznej powierzchni najmu ponad 41 tys. m<sup>2</sup>. Łączna wartość bilansowa tych nieruchomości na 30.06.2023 r. wynosiła 128,2 mln zł, przy czym ze względu na przyjętą politykę rachunkowości jest ona istotnie niższa od wartości rynkowej.

Największym projektem komercyjnym posiadanym przez Grupę jest kompleks biurowy przy ul. Cybernetyki w Warszawie. Składa się on z 3 budynków biurowych ukończonych w latach 2006-2009. Budynki są wynajęte średnio w 84%. Kredyt w wysokości 6,5 mln EUR oraz 23,5 mln zł zapada w 2028 r.

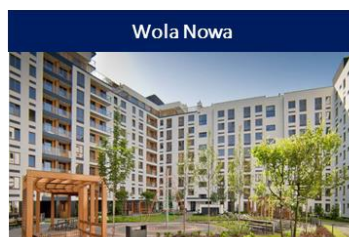
Najnowszym obiektem komercyjnym w Grupie jest Galeria Rondo Wiatraczna, która została wybudowana w 2016 r. Wartość bilansowa wynosi 52,8 mln zł, co implikuje wartość zaledwie 7,1 tys. zł/m<sup>2</sup> powierzchni najmu i aż 21% stopy kapitalizacji, co również wynika z przyjętej polityki rachunkowości. Nieruchomość jest wynajęta w 100%.

Najstarszym projektem biurowym, wybudowanym przez Grupę w latach 1996-2005, są obiekty zlokalizowane przy ul. Płockiej w Warszawie o łącznej powierzchni 15,3 tys. m<sup>2</sup> najmu. Grupa jest właścicielem istniejących budynków, natomiast właścicielem gruntu jest Miasto Stołeczne Warszawa. Spółka w dniu 14.12.2023 r. podpisała kolejną umowę dzierżawy gruntów na okres 15 lat.

#### Projekty zrealizowane – wybrane przykłady



Lokalizacja: Wola, ul. Sowińskiego 59  
Rok oddania: 2023  
Liczba mieszkań: 50



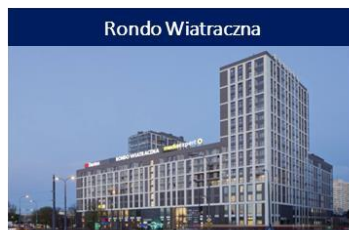
Lokalizacja: Wola, ul. Wolska 171-175  
Rok oddania: 2021  
Liczba mieszkań i mikroapartamentów: 485



Lokalizacja: Wola, ul. Jana Kazimierza 25  
Rok oddania: 2022  
Liczba mieszkań: 842 (8 etapów)



Lokalizacja: Wola, ul. Burakowska/Kłopot  
Rok oddania: 2020  
Liczba mieszkań: 922 (5 etapów)



Lokalizacja: Praga Południe, ul. Grochowska 207  
Rok oddania: 2017  
Liczba mieszkań: 470



Lokalizacja: Mokotów, ul. J.P. Woronicza 80  
Rok oddania: 2019  
Liczba mieszkań: 161



**Projekty w realizacji**

Projekt Ursus Vita zlokalizowany jest przy ul. Herbu Oksza, w warszawskiej dzielnicy Ursus.

Cała wieloetapowa inwestycja składać się będzie z ok. 730 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 38 tys. m<sup>2</sup>. Do 30.09.2023 r. Grupa ukończyła budowę I etapu liczącego 150 lokali. Aktualnie jest w trakcie budowy ostatnich etapów składających się z ok. 580 lokali.

Budowa ostatniego budynku ma zostać ukończona w 1Q 2026 r.



Osiedle Aurora powstaje na granicy dzielnic Włochy i Ochota przy ul. Jutrzenki. W ramach całego osiedla powstanie ok. 1 040 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 56 tys. m<sup>2</sup>.

Dotychczas Grupa ukończyła budowę ok. 490 lokali. Obecnie jest w trakcie budowy kolejnych 8 budynków składających się z blisko 700 lokali, z których 400 zostało sprzedanych do grupy Heimstaden.

Budowa ostatniego budynku ma zostać ukończona w 3Q 2025 r.



Jednoetapowy projekt pod nazwą Autonomia Praska powstaje w warszawskiej dzielnicy Praga Północ, pomiędzy ul. Namysłowską a ul. 11.Listopada

W budynku zaplanowano budowę 199 lokali wraz z garażem podziemnym oraz miejscami postojowymi zewnętrznymi.

Budowa inwestycji ma zostać ukończona w 3Q 2025 r. Na dzień 30.09.2023 r. sprzedanych było 13 mieszkań.

#### **Otoczenie rynkowe - strona popytowa**

W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 17,1 tys. lokali (spadek o 35% r/r). Sprzedaż w 1-3Q 2023 r. deweloperów giełdowych istotnie odbiła i wzrosła o 40% w porównaniu do 1-3Q 2022 r. do 15,5 tys. lokali.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2022 r. wyniosła 34,7 tys. (-50% r/r). W 1-3Q 2023 r. zaobserwowano bardzo istotny wzrost liczby sprzedanych mieszkań (43,3 tys.) w porównaniu do 1-3Q 2022 r. (+65%).

W ciągu 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r., po czym nieznacznie wzrósł do 137,44 na 3Q 2023 r.
- W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia 2022 r. banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców miały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

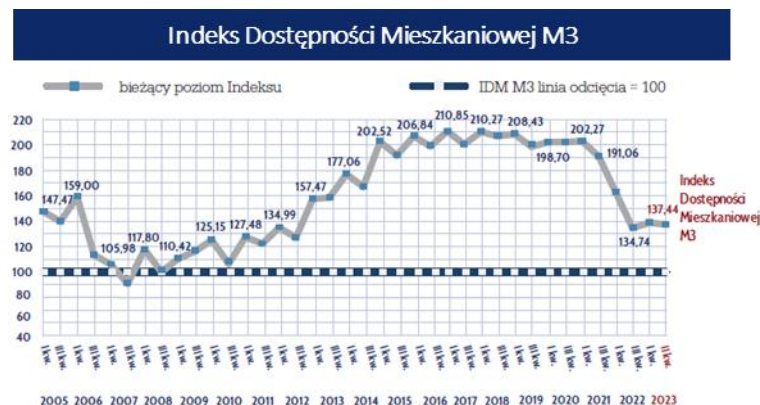
Wpływ na wzrost sprzedaży w 1-3Q 2023 r. miały:

- Stabilizacja, a następnie spadek stóp procentowych z oczekiwaniem na ich dalszy spadek w przyszłości.
- Obniżenie przez KNF wymaganego buforu na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.

- Uchwalenie przez Rząd ustawy „Bezpieczny Kredyt 2%”, która weszła w życie w 2H 2023 r., ale spowodowała duże zainteresowanie rynkiem pierwotnym już wcześniej.



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL



Źródło: Raport AMRON-SARFin 2/2023

### Otoczenie rynkowe – strona podaźowa

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W 2021 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek. Efektem tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali. Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

W efekcie, w całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 49 tys. mieszkań vs. 58,1 tys. mieszkań w 2021 r.

W związku z utrzymywaniem się wysokich stóp procentowych i niskiej dostępności finansowania bankowego obserwowana była zdecydowana przewaga klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych.

g danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 48,6 tys. w grudniu 2022, by na koniec 3Q 2023 r. spaść do 34 tys. mieszkań. Znaczący spadek nowych wprowadzeń w połączeniu z ożywieniem na rynku spowodował istotny spadek oferty. Po trzech kwartałach stagnacji od 2Q 2023 r. nowa podaż wzrosła do ok. 10 tys. lokali kwartalnie, jednak mimo to była istotnie niższa od liczby sprzedanych w tym okresie lokali przyczyniając się do dalszego spadku oferty.



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

**5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym**

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 5.13 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

**5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

**5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

**5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne istotne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

**5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

W poniższej tabeli zaprezentowana została struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta na dzień 30.06.2023 r.

Kredytobiorca	Wierzyciel	Saldo na 30.06.2023 (w zł)*	Termin spłaty	Krótki opis
Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wilcza sp. k.	mBank SA	51 987 782**	2032	Kredyt inwestycyjny zabezpieczony na kompleksie biurowym Dantex Cybernetyki
Dantex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rondo Wiatraczna sp. k.	Pekao SA	45 501 938***	2023***	Kredyt inwestycyjny zabezpieczony na Galerii Rondo Wiatraczna
Ursus Vita sp. z o.o.	PKO BP	3 923 881	2025	Kredyt deweloperski zabezpieczony na inwestycji Ursus Vita
		<b>105 424 251</b>		

\* Wartości nominalne

\*\* w tym 6,5 mln euro oraz 23,5 mln zł

\*\*\* kredyt w euro, wydłużony w XII 2023 r. o kolejne 3 lata

Źródło: Emitent

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 30.06.2023 r. żadnych innych zobowiązań finansowych, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

**5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym**

Na 30 czerwca 2023 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych.

**5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

Nie wystąpiły nietypowe okoliczności lub zdarzenia mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej w 2022 r.

**5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały**

**po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych  
załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego**

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny.

**5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta**

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Roefler Marek - Prezes Zarządu
2. Wiślicki Piotr - Wiceprezes Zarządu

Roefler Marek	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu Spółki Emitenta
Termin upływu kadencji	Kadencja na czas nieoznaczony
Wykształcenie	Wyższe
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Założyciel i udziałowiec Dantex
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	<p>Dantex Sp. z o.o. - Prezes Zarządu</p> <p>Flavus Sp. z o.o. – Prezes Zarządu, Udziałowiec</p> <p>Whatsu Sp. z o.o. - Prezes Zarządu</p> <p>Pustolla Sp. z o.o. - Prezes Zarządu</p> <p>Ursus Vita Sp. z o.o. - Prezes Zarządu</p> <p>ORIENS COMMERCIAL Sp z o.o. – Prezes Zarządu</p> <p>Flavus Sp. z o.o. S.K. – Udziałowiec</p> <p>Dantex Investment Sp. z o.o. – Prezes Zarządu – aktualnie już nie pełni funkcji</p> <p>REIKON GAMES - Udziałowiec</p>
<p><b>W okresie ostatnich trzech lat</b> pełnił funkcję Prezesa Zarządu w Spółce Dantex Investment Sp. z o.o. która od dnia 24.05.2023 znajduje się w stanie likwidacji</p>	
<p>Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.</p>	
<p>W okresie ostatnich pięciu lat nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.</p>	
<p>W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.</p>	



Wiślicki Piotr	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu Spółki Emitenta
Termin upływu kadencji	Kadencja na czas nieoznaczony
Wykształcenie	Wyższe
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Założyciel i udziałowiec Dantex
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Dantex Sp. z o.o. - Wiceprezes Zarządu, Udziałowiec Flavus Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu, Udziałowiec Flavus Sp. z o.o. S.K. - Udziałowiec Whatsu Sp. z o.o. - Wiceprezes Zarządu Pustolla Sp. z o.o. - Wiceprezes Zarządu Ursus Vita Sp. z o.o. - Wiceprezes Zarządu DANTECH-WARYŃSKI II Sp. z o.o. – Członek Zarządu STOWARZYSZENIE ŻYDOWSKI INSTYTUT HISTORYCZNY W POLSCE – Członek Zarządu Dantex Investment Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu – aktualnie już nie pełni funkcji Dantex Investment Sp. z o.o w likwidacji - likwidator
W okresie ostatnich trzech lat pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu w Spółce Dantex Investment sp. z o.o. która od dnia 24.05.2023 znajduje się w stanie likwidacji. Od dnia 24.05.2023 pełni funkcję likwidatora w Spółce Dantex Investment Sp. z o.o.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu wspólnikowi.

### 5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników

Struktura wspólników Emitenta na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego:

Wspólnik	Liczba udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów	% posiadanych głosów
Marek Roeßler	693	34 650 zł	70%
Piotr Wiślicki	297	14 850 zł	30%



**VI. INFORMACJE DODATKOWE**

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

**VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA****Oświadczenia Zarządu****Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego**

Niniejszym oświadczam, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne i półroczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

**Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego**

Niniejszym oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

**7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe poprzednika prawnego**

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2022-31.12.2022

**Informacje podstawowe o jednostce dominującej:**

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania:

Nazwa firmy:

FLAVUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
spółka komandytowa

Siedziba:

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Miejscowość:

Ulica:

Numer domu:

Kod pocztowy:

Pocztą:

mazowieckie  
warszawski  
m.st. Warszawa  
Warszawa  
Płocka  
9/11  
01-231  
Warszawa

**Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej:**

pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej  
niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń  
i funduszy emerytalnych

**Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:**

Dantex Sp. z o.o. Sp.K., Warszawa - jednostka zależna  
DANTEK Wilcza Sp. z o.o. Warszawa - jednostka zależna  
DANTEK Investments Sp. z o.o. - Warszawa - jednostka zależna  
DANTEK Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K. - Warszawa - jednostka zależna  
Ursus Vita sp. z o.o. - jednostka zależna  
Pustolia Sp. z o.o. - jednostka zależna  
Whatsun Sp. z o.o. - jednostka zależna  
Dantex Waryński Sp. z o.o. - Warszawa - jednostka współzależna  
Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K. - Warszawa - jednostka stowarzyszona  
Dantex Waryński II Sp. z o.o. - Warszawa - jednostka współzależna  
Dantex Waryński II Sp. z o.o. Sp.K. - Warszawa - jednostka stowarzyszona

**Przedmiot działalności:**

- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem;
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości;
- wynajem nieruchomości na rachunek własny;
- realizacja przedsięwzięć deweloperskich;
- inwestorstwo zastępcze;
- pozostała działalność finansowa;
- budownictwo.

**Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym:**

99,90 %

**Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją:**

Flavus Sp. z o.o. Sp.K. - jednostka dominująca, która posiada bezpośrednio i pośrednio:

99,9% udziałów w Dantex Sp. z o.o. Sp.K.;  
98,8% udziałów w DANTEX Wilcza Sp. z o.o.  
99,9% udziałów w DANTEX Investments Sp. z o.o.  
99,9% udziałów w DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K.  
99,9% udziałów w Ursus Vita Sp. z o.o.  
99,9% udziałów w Pustolia Sp. z o.o.  
99,9% udziałów w Whatsun Sp. z o.o.  
49,95% udziałów w Dantex Waryński Sp. z o.o.  
49,9% udziałów w Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K.  
49,95% udziałów w Dantex Waryński II Sp. z o.o.  
49,9% udziałów w Dantex Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

---

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Data początkowa okresu:	01.01.2022
Data końcowa okresu:	31.12.2022

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdanie finansowe:	nie
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Założenie kontynuacji działalności:

Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości:	tak
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności:	tak
--------------------------------------------------------------------------------	-----

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności:	nie dotyczy
--------------------------------------------------------------------------	-------------

Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek:

Sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek:	nie
----------------------------------------------------------	-----

Wskazanie zastosowanej metody rozliczania połączenia (nabycia, łączenia udziałów):	nie dotyczy
------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

**Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r., poz. 120) i rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz.U. z 2017 roku, poz. 676).

Zasady konsolidacji:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie jednostkowych sprawozdań finansowych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby Grupa stanowiła jeden podmiot ekonomiczny.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

Jednostka dominująca i jednostki zależne skonsolidowane zostały metodą pełną.

W toku prac konsolidacyjnych dokonano zsumowania odpowiednich pozycji bilansu i rachunku zysków i strat jednostek powiązanych i wyłączono z nich wartość posiadanych przez jednostkę dominującą udziałów w kapitale jednostki zależnej, wartość przychodów i kosztów ze wzajemnych transakcji pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej, wzajemne rozrachunki oraz wyodrębniono kapitał udziałowców mniejszościowych.

Na dzień objęcia kontroli nad jednostką zależną ustalona została wartość firmy jednostki powiązanej, która będzie amortyzowana w ciężar wyniku finansowego przez okres 5 lat.

Jednostki współzależne i jednostki stowarzyszone skonsolidowane zostały metodą praw własności.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią z uwzględnieniem korekt konsolidacyjnych.

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym sporządzono z uwzględnieniem zmian w kapitale własnym jednostki dominującej i jednostki zależnej oraz korekt konsolidacyjnych.

Nieruchomości i wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji

Wartość początkową nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji wycenia się w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia.

Na dzień bilansowy do wyceny nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych stosowane są takie same zasady jak do wyceny środków trwałych. Przy ustalaniu odpisów amortyzacyjnych należy uwzględnić przewidywaną przy likwidacji cenę sprzedaży netto, tj. wartość rezydualną.

Towary będące gruntem lub prawem wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego wykazuje się je w cenie nabycia, przy czym do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena ta:

- jest powiększana o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odroinienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu, itd.,
- może w uzasadnionych przypadkach być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem i przystosowaniem do stanu zdatnego do sprzedaży gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz pomniejszana o przychody z tego tytułu.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania kontroli. Wyjątek stanowią jednostki zależne, których dane są nieistotne dla oceny sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Kapitałowej. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy oraz ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako "wartość firmy jednostek podporządkowanych" lub "ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych".

Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych i stowarzyszonych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Dla potrzeb konsolidacji, dostosowano zasady rachunkowości stosowane przez spółki zależne do zasad obowiązujących w sprawozdaniu jednostki dominującej.

**Omówienie zasady grupowania operacji gospodarczych:**

Operacje gospodarcze są grupowane zgodnie z zasadami polityki rachunkowości, które są ujednolicone dla tych samych rodzajów transakcji we wszystkich spółkach. Zasady stosowane są w sposób ciągły.



## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

### Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów:

#### Zasady wyceny aktywów i pasywów:

##### Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe wycenia się według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (koszt wytworzenia dotyczy tylko pozytywnie zakończonych prac rozwojowych). Cenę nabycia zwiększają koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych na zakup wartości niematerialnych i prawnych do czasu ich oddania do użytkowania.

Początkową wartość środków trwałych powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji.

Na dzień bilansowy wartość środków trwałych zmniejszają odpisy amortyzacyjne, a także odpisy z tytułu utraty wartości, natomiast wartości niematerialne i prawne wycenia się według ceny nabycia po pomniejszeniu o dokonane odpisy amortyzacyjne.

##### Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

##### Należności długoterminowe

Należności długoterminowe to zaliczane do aktywów trwałych należności, które stają się wymagalne w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Do należności długoterminowych zalicza się również kaucje wpłacone z tytułu leasingu lub wynajmu lokalu, jeżeli zawarte umowy wygasają w okresie dłuższym niż rok po dniu bilansowym.

Na dzień bilansowy wycenia się należności długoterminowe wg:

- w walucie krajowej - w kwocie wymaganej zapłaty, łącznie z należnymi odsetkami,

- w walucie obcej - według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP.

Odpisów aktualizujących dokonuje się na należności spółki, których solągalność jest wątpliwa, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

##### Inwestycje długoterminowe

Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wycenia się wg. ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tyt. trwałej utraty wartości. Jeżeli dla danego składnika został określony termin wymagalności, wartość w cenie nabycia może być przeszacowana do wartości rynkowej, a różnicę z przeszacowania należy odnieść na kapitał z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał, pozostała kwota zaliczana jest do kosztów finansowych. Wzrost wartości inwestycji bezpośrednio włączy się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

Wartość inwestycji długoterminowych w walutach obcych na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na dzień bilansowy.

##### Zapasy

Materiały i towary mogą być wyceniane według cen nabycia lub zakupu jeżeli koszty zakupu są nielotne i nie powodują zniekształcenia stanu aktywów oraz wyniku finansowego. Wówczas koszty zakupu obciążają wynik okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. W przypadku materiałów dla których stan początkowy ustalany jest w rzeczywistych cenach nabycia lub zakupu a uznawane są jako jednakowe - rozchody ustala się według metody FIFO tj. po cenach, które jednostka nabyła najwcześniej.

Półprodukty i produkty w toku wycenia się według kosztu wytworzenia, który obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem produktu.

Produkty gotowe wycenia się według kosztu wytworzenia, przy czym wycena na dzień bilansowy nie może być wyższa od cen sprzedaży netto. Za cenę sprzedaży netto składnika aktywów przyjmuje się możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę jego sprzedaży bez podatku od towarów i usług, pomniejszoną o rabaty i upusty. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto należy określić jego wartość godziwą w inny sposób.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników obrotowych dokonane w związku z utratą wartości oraz wynikające z wyceny według cen sprzedaży netto zamiast cen nabycia albo kosztu wytworzenia zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość aktywów, w tym również odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, równoważność części lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu podlegają zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

##### Należności krótkoterminowe

Na dzień bilansowy należności i roszczenia wyrażone:

W walucie krajowej wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty (z ustaleniem należnych odsetek za zwłokę w zapłacie należności) z uwzględnieniem zasady ostrożności.

W walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny.

##### Inwestycje krótkoterminowe

Na dzień bilansowy wycenia się:

- aktywa finansowe tj. papiery wartościowe, akcje przeznaczone do obrotu - według wartości rynkowej albo ceny nabycia,

- dla inwestycji krótkoterminowych, dla których nie istnieje aktywny rynek - według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące,

- udzielone pożyczki zaliczone do inwestycji - w skorygowanej cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące,

- lokaty terminowe - według wartości nominalnej,

- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wyrażone w walucie krajowej - według wartości nominalnej,

- środki pieniężne i inne aktywa w walucie obcej - według średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

##### Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Na dzień bilansowy w spółce wycenia się je w wysokości poniesionych kosztów, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych, po upewnieniu się, co do osiągnięcia w tym czasie korzyści ekonomicznych.

##### Kapitał własny

Kapitał własny Spółki wykazuje w wartości nominalnej. Wartość tego kapitału podstawowego winna być zgodna z dokonanym wpisem jego wysokości w KRS.

##### Rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne (rmb)

Rezerwy i rmb wycenia się:

Na podatek odroczone - w wysokości podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatków różnic przejściowych, tj. różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości, Rezerwy na przyszłe zobowiązania - w wysokości warygodnie oszacowanej kwoty zobowiązania, którego obowiązek będzie spółka miała wypełnić w przyszłości.

Przy szacowaniu rezerw na odprawy emerytalne stosowana jest wycena aktuarialna oparta na założeniach makroekonomicznych,

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

rotacji pracowników oraz stosowana jest zasada istotności uwzględniająca zmiany wartości pieniądza w czasie.  
Dla działalności deweloperskiej Spółka tworzy rezerwę na zobowiązania wynikające z zawartych umów rodzących obciążenia w wysokości niższej z dwóch kwot: sumy kar za wycofanie się z umów deweloperskich lub przewidywanej straty z wykonania umów deweloperskich, stosując zasady określone w KSR 6 "Rezerwy, bierne rozliczenia międzyokresowe, zobowiązania warunkowe".

#### Zobowiązania długoterminowe

Na dzień bilansowy zobowiązania długoterminowe wycenia się:

- Kredyty i pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, po doliczeniu należnych odsetek,
- Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (obligacje) - w skorygowanej cenie netto,
- Zobowiązania objęte postanowieniem układu lub programem naprawczym - w kwocie wymaganej zapłaty,
- Pozostałe zobowiązania - w kwocie wymaganej zapłaty.

Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny. Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na moment bilansowy odnosi się w ciężar kosztów finansowych lub na dobro przychodów finansowych.

#### Zobowiązania krótkoterminowe

Na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe wycenia się:

- Kredyty i pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, po doliczeniu należnych odsetek,
- Zobowiązania z tytułu zaliczek - w wysokości otrzymanej kwoty netto tj. po potrąceniu podatku od towarów i usług VAT,
- Zobowiązania wekslowe własne - w kwocie wymaganej zapłaty,
- Zobowiązania objęte postanowieniem układu lub programem naprawczym - w kwocie wymaganej zapłaty,
- Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń - w kwocie nominalnej,
- Zobowiązania z tytułu podatków i cel - w kwocie wymaganej zapłaty,
- Pozostałe zobowiązania - w kwocie wymaganej zapłaty.

Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP.

Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na moment bilansowy odnosi się w ciężar kosztów finansowych lub na dobro przychodów finansowych.

#### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Przychody przyszłych okresów wycenia się w wartości nominalnej.

#### Omówienie dokonywania amortyzacji:

Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości przekraczającej jednostkową kwotę 10.000,00 złotych jest dokonywana co miesiąc metodą liniową.

Do środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, które nie przekraczają kwoty 10.000,00 złotych dokonuje się amortyzacji w sposób uproszczony poprzez jednorazowy odpis w koszty w pełnej wartości w miesiącu następującym po miesiącu ich przekazania do użytkowania, jednakże zawsze brany jest pod uwagę okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego. W stosunku do przedmiotów o wartości nieprzekraczającej 5.000,00 złotych Dyrektor Działu Administracyjnego może podjąć decyzję o odpisaniu wartości przedmiotu w koszty zużycia materiałów w miesiącu zakupu.

#### Omówienie ustalenia wyniku finansowego:

Skonsolidowany rachunek zysków i strat został sporządzony w wariantcie porównawczym.

Podstawową działalnością operacyjną spółek grupy jest budowa i sprzedaż mieszkań i lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych. Przychody z tytułu sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych wykazywane są w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty, po pomniejszeniu o rabaty, upusty i podatki związane ze sprzedażą i ujmowane są w momencie przekazania nabywcy, kontroli, znaczącego ryzyka i korzyści związanych z przekazywanym produktem lub towarem, to znaczy po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność mieszkania lub lokalu użytkowego lokalu.

#### Omówienie zasad sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:

Jednostkowe sprawozdania finansowe zostały przygotowane zgodnie z wymogami art. 45 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. (Dz. U. nr 2023, poz. 120)

Pozostałe:  
Nie dotyczy.

Data: 29 czerwca 2023 r.

**Marek Roefler**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Marek Roefler  
Data: 2024.01.03  
12:56:36 +01'00'

Marek Antoni Roefler  
Prezes Zarządu

**Piotr Stefan Wiślicki**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Piotr Stefan  
Wiślicki  
Data: 2024.01.03  
13:10:07 +01'00'

Piotr Wiślicki  
Wiceprezes Zarządu

Grupa Kapitałowa Flavius Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2022 r.**

AKTYWA		Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>233 244 176,66</b>	<b>186 116 835,39</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	75 695,81	151 524,86
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	75 695,81	151 524,86
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	16 296 163,25	6 809 445,28
1.	Wartość firmy - jednostki zależne	16 296 163,25	6 809 445,28
2.	Wartość firmy - jednostki współzależne		
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	187 138 976,28	161 345 608,36
1.	Środki trwałe	175 360 540,70	145 418 541,49
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	11 864 333,74	18 775 042,66
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	160 732 386,26	123 618 539,02
c)	urządzenia techniczne i maszyny	324 849,35	317 958,49
d)	środki transportu	2 078 564,78	2 395 882,76
e)	Inne środki trwałe	360 406,66	311 118,56
2.	Środki trwałe w budowie	11 778 435,49	15 815 190,37
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	111 876,50
IV.	Należności długoterminowe	4 650,00	7 982,42
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Od pozostałych jednostek	4 650,00	7 982,42
V.	Inwestycje długoterminowe	27 756 419,32	16 736 392,47
1.	Nieruchomości	6 589 872,04	5 286 976,91
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	20 965 186,60	10 663 744,48
a)	w jednostkach zależnych, współzależnych i niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
-	udziały lub akcje		0,00
-	Inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	Inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	20 965 186,60	10 663 744,48
-	udziały lub akcje	20 965 186,60	10 663 744,48
-	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
-	udziały lub akcje		
-	Inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	Inne długoterminowe aktywa finansowe		
d)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	Inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	201 360,08	785 671,08
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 972 272,00	1 065 882,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 972 272,00	1 065 882,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		



Grupa Kapitałowa Flavius Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

## SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2022 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>613 264 742,11</b>	<b>660 170 954,89</b>
<b>I. Zapasy</b>		<b>485 469 089,38</b>	<b>471 470 526,76</b>
1. Materiały		0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		204 640 837,96	325 257 005,24
w tym Obiekty w zabudowie		37 727 435,73	112 326 400,08
3. Produkty gotowe		132 601 335,14	48 547 591,85
4. Towary		147 903 194,94	90 774 292,12
5. Zaliczki na dostawy		323 721,34	6 891 637,55
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>21 876 175,27</b>	<b>33 951 175,74</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		7 118,58	7 231,75
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		7 118,58	7 231,75
- do 12 miesięcy		7 118,58	7 231,75
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		2 424 706,19	2 132 796,86
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		2 424 706,19	1 383 546,86
- do 12 miesięcy		2 424 706,19	1 383 546,86
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	749 250,00
3. Należności od pozostałych jednostek		19 444 350,50	31 811 147,13
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		8 984 319,29	7 203 998,41
- do 12 miesięcy		3 376 198,22	3 914 858,92
- powyżej 12 miesięcy		5 608 121,07	3 289 139,49
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		8 535 433,02	5 808 918,15
c) inne		1 924 598,19	18 800 230,57
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>94 897 970,74</b>	<b>144 925 135,46</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		94 897 970,74	144 925 135,46
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		20 469,45	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki		20 469,45	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w jednostkach stowarzyszonych			0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach		18 132 833,49	5 008 110,49
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		18 132 833,49	5 008 110,49
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		76 744 667,80	139 917 024,97
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		60 832 376,56	22 486 471,18
- inne środki pieniężne		15 912 291,24	117 430 553,79
- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>11 021 506,72</b>	<b>9 824 116,93</b>
<b>C. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>846 508 918,77</b>	<b>846 287 790,28</b>

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

## SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2022 r.

PASYWA		Stan na 31.12.2021 r.	Stan na 31.12.2022 r.
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>315 687 602,53</b>	<b>346 195 087,04</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	50 000,00	50 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	303 316 999,75	289 985 835,14
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	33 436,59	33 436,59
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 803 315,71	-5 516 781,66
VII.	Zysk (strata) netto	49 592 414,48	92 112 096,97
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	-34 501 932,58	-30 469 500,00
B.	Kapitał mniejszości	343 743,58	329 117,72
C.	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych		
<b>D.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>530 477 572,66</b>	<b>499 763 585,52</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	2 309 461,41	7 872 052,08
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	330 893,00	780 221,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	585 202,08	505 704,12
	- długoterminowa	278 764,70	198 891,04
	- krótkoterminowa	307 437,38	307 813,08
3.	Pozostałe rezerwy	1 392 366,33	6 585 066,96
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	1 392 366,33	6 585 066,96
II.	Zobowiązania długoterminowe	142 589 627,50	62 380 623,66
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Wobec pozostałych jednostek	142 589 627,50	62 380 623,66
	a) kredyty i pożyczki	140 731 018,16	55 441 232,28
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	
	c) inne zobowiązania finansowe	148 876,86	131 207,36
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	
	e) inne	1 709 732,48	6 808 184,02
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	381 995 547,47	428 551 192,79
1.	Wobec jednostek powiązanych	410 120,16	367 012,20
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	410 120,16	367 012,20
	- do 12 miesięcy	410 120,16	367 012,20
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	
	b) inne	0,00	
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	
	b) inne	0,00	
3.	Wobec pozostałych jednostek	381 558 403,78	428 182 983,09
	a) kredyty i pożyczki	7 670 554,47	64 134 456,99
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	
	c) inne zobowiązania finansowe	988 454,71	18 089,10
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	34 615 416,91	33 752 116,05
	- do 12 miesięcy	29 576 753,64	28 247 876,37
	- powyżej 12 miesięcy	5 038 663,27	5 504 239,68
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	336 207 131,86	324 709 474,19
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	777 763,20	3 840 649,01
	h) z tytułu wynagrodzeń	2 922,27	44 264,35
	i) inne	1 296 220,36	1 683 933,40
4.	Fundusze specjalne	25 053,53	1 197,50
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 582 936,28	959 716,99
1.	Ujemna wartość firmy	2 070 100,11	
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	605 767,17	959 716,99
	- długoterminowe	390 636,90	781 273,80
	- krótkoterminowe	215 130,27	178 443,19
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>846 508 918,77</b>	<b>846 287 790,28</b>

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-251, ul. Płocka 8/11

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT  
(wariant porównawczy)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	224 861 958,66	448 304 688,88
	- od jednostek powiązanych nieogrzanych metodą konsolidacji pełnej	3 020 143,40	739 830,01
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	174 402 786,86	408 329 444,69
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	49 516 114,97	34 668 050,34
	w tym: Obciążenie w zabudowie	1 365 190,20	67 743 191,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	908 068,16	4 596 270,23
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	24 986,56	710 804,60
B.	Koszty działalności operacyjnej	186 982 688,88	341 111 844,68
I.	Amortyzacja	9 254 700,98	8 693 328,46
II.	Zużycie materiałów i energii	7 689 140,46	67 217 601,12
III.	Usługi obce	150 982 623,25	245 435 692,41
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 424 241,22	3 872 153,89
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	7 843 571,85	9 421 576,57
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 423 325,82	1 747 795,83
	- emerytalne		
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 893 854,32	4 293 268,07
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 471 128,98	430 528,11
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	38 889 369,67	107 192 725,30
D.	Pozostałe przychody operacyjne	2 439 977,82	18 878 848,77
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	12 970 918,40
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	140 633,23	66 282,03
IV.	Inne przychody operacyjne	2 299 344,59	5 841 648,34
E.	Pozostałe koszty operacyjne	2 688 088,81	6 409 468,37
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	249 325,81	
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	755 451,97	451 592,46
III.	Inne koszty operacyjne	1 593 320,83	5 957 865,91
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	38 711 248,88	119 682 115,70
G.	Przychody finansowe	1 627 848,80	6 828 688,11
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odzsetki, w tym:	78 002,12	3 609 336,57
	- od jednostek powiązanych	1 440,63	676,49
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	876 392,20	2 319 366,51
V.	Inne	573 254,28	963,03
H.	Koszty finansowe	3 313 039,36	7 072 608,14
I.	Odzsetki, w tym:	3 312 288,56	5 087 963,60
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	750,79	1 984 545,54
I.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jedn. podp. (F+G-H)	0,00	0,00
J.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)	38 925 858,13	118 519 272,67
K.	Odpis wartości firmy	3 068 688,92	8 488 717,97
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	3 056 568,92	8 488 717,97
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		
L.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I.	Odpis ujemnej wartości firmy-jednostki zależne		
II.	Odpis ujemnej wartości firmy-jednostki współzależne		
M.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wyznaczonych metodą praw własności	16 016 682,72	8 173 202,73
N.	Zysk (strata) brutto (J-K+L+M)	48 884 851,93	117 205 757,43
O.	Podatek dochodowy	-748 222,00	24 888 788,00
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)		
R.	Zyski (straty) mniejszości	38 868,46	104 871,48
S.	Zysk (strata) netto (N-O-P+R)	49 582 414,48	92 112 096,97

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH  
(metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	49 592 414,48	92 112 096,97
II.	Korekty razem	429 041,45	-898 882,98
1.	Zysk (strata) mniejszości	38 859,48	104 871,46
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	15 015 562,72	8 173 202,73
3.	Amortyzacja	9 254 700,86	8 850 328,46
4.	Odpisy wartości firmy	3 056 568,82	2 486 717,97
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-466 969,92	873 147,46
7.	Odebranie i udzielenie w zyskach (dywidendy)	4 524 362,25	4 662 890,58
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 438,78	-3 402 259,91
9.	Zmiana stanu rezerw	1 148 406,54	5 562 590,87
10.	Zmiana stanu zapasów	-102 266 913,01	15 237 244,90
11.	Zmiana stanu należności	-5 285 999,82	-32 625 860,00
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	86 250 296,52	-11 879 808,45
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-4 466 368,33	-519 439,50
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-2 366 806,26	-292 890,33
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	50 021 466,83	81 213 413,01
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	13 293 200,30	55 852 462,42
1.	Zyskie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 567 854,28	44 989 262,06
2.	Zyskie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 949 658,22	1 491 063,83
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	6 217 069,57	9 372 146,71
a)	w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkami współzależnymi	6 217 069,57	7 123 027,01
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	2 249 119,70
-	zyskie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	2 110 000,00
-	odebranie	0,00	139 119,70
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	550 018,25	0,00
II.	Wydatki	27 731 437,97	12 060 282,77
1.	Nabywanie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20 885 118,63	9 779 706,26
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	402 146,04	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	6 437 770,00	2 110 000,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	6 437 770,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	2 110 000,00
-	nabywanie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	2 110 000,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacane udziałowcom mniejszościowym	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	26 400,00	170 576,51
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-14 438 237,67	43 782 179,65
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	58 282 195,82	76 339 765,07
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emitacji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	56 262 195,82	76 339 765,07
3.	Emission dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	149 586 282,43	162 898 885,19
1.	Nabywanie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	34 564 411,30	51 374 794,58
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podatku zysku	0,00	0,00
4.	Splata kredytów i pożyczek	111 661 438,64	106 686 781,33
5.	Wypłaty dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Placenie zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	26 196,87	16 971,08
8.	Odebranie	3 294 236,82	4 840 356,23
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-91 304 086,61	-86 559 120,12
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-55 720 888,38	48 448 472,54
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-55 733 945,47	48 889 931,72
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	12 455,15	262 859,18
F.	Środki pieniężne na początek okresu	150 308 340,04	94 685 471,88
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	94 685 471,88	143 031 844,22
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	1 464 331,49	7 874 565,85



Grupa Kapitałowa Flarus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 8/11

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0)	306 009 313,98	315 687 602,53
	- korekty błędów	0,00	
La	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (B0), po korektach błędów	306 009 313,98	315 687 602,53
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	50 000,00	50 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podwyższenie kapitału		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- korekty konsolidacyjnych		
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	50 000,00	50 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	296 943 264,98	303 316 999,78
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	4 373 734,87	-13 331 184,61
a)	zwiększenie (z tytułu)	15 999 095,16	
	- z podziału zysku i korekt konsolidacyjnych	15 999 095,16	0,00
	- aktualizacji zbitych środków własnych		
	- korekty konsolidacyjne		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	11 625 360,29	13 331 184,61
	- pokrycie straty	0,00	0,00
	- wypłata dywidendy	0,00	0,00
	- korekty konsolidacyjne	11 625 360,29	13 331 184,61
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu, w tym:	303 316 999,78	289 985 815,14
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	33 438,59	33 438,59
	- zmiany przyjętych zasad (polityk) rachunkowości		
3a.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu po	33 438,59	33 438,59
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- korekty konsolidacyjne	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	33 438,59	33 438,59
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Różnice kursowe z przeliczeń		
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	6 982 612,48	12 287 166,19
6.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	15 059 437,16	15 445 962,03
	- zmiany przyjętych zasad (polityk) rachunkowości		
	- korekty konsolidacyjne		
6.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	15 059 437,16	15 445 962,03
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podział zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- korekty konsolidacyjne	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	15 059 437,16	15 445 962,03
	- wypłata dywidendy	91 539 580,47	49 947 894,81
	- przeniesienie dywidendy o wypłacone zaliczki	41 449 858,47	-34 901 932,56
	- przeniesienie zysku na pokrycie strat z lat ubiegłych	0,00	0,00
	- przeniesienie na kapitał zapasowy	15 999 095,16	0,00
	- korekty konsolidacyjne kapitałów własnych	0,00	0,00
6.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-9 076 824,68	-2 863 315,71
	- zmiany przyjętych zasad (polityk) rachunkowości		
	- korekty wycena		
	- korekty błędów		
6.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-9 076 824,68	-3 158 795,84
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	-2 357 985,82
	- przeniesienie strat z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	-2 357 985,82
	- pokrycie z kapitału zapasowego	0,00	0,00
	-		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-6 273 508,97	0,00
	- korekty konsolidacyjne kapitałów własnych	-6 273 508,97	
	- podział zysku		
	- pokrycie strat z zysku		
6.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-2 863 315,71	-5 516 781,66
6.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-2 863 315,71	-5 516 781,66
7.	Wynik netto	15 090 481,90	81 642 596,97
a)	Zysk netto	49 947 894,81	95 049 196,05
b)	Strata netto	-355 480,13	-3 737 102,08
c)	Odpisy z zysku	-34 501 932,56	-30 469 500,00
8.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (B2)	315 687 602,53	346 195 087,24
	Proponowany podział zysku netto		
a)	Wypłata dywidendy	34 331 892,56	0,00
b)	Przeniesienie na kapitał zapasowy	13 331 184,61	80 379 096,05
c)	Przeniesienie na kapitał rezerwowy	0,00	0,00
d)	Pokrycie strat z lat ubiegłych	1 710 330,26	8 737 102,08
e)	Przeniesienie na rezerwy funduszu własnego	0,00	0,00
f)	Do pokrycia z zysku lat ubiegłych	0,00	0,00
g)	Pokrycie strat z kapitału zapasowego	0,00	0,00
h)	Odpisy z zysku	0,00	0,00
8L	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	281 185 689,96	346 195 087,24

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1.1 AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

#### Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2021			415 196,22	0,00	415 196,22
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	153 100,00	0,00	153 100,00
- zakup			153 100,00		153 100,00
- przemieszczenia					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- spisanie					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	568 296,22	0,00	568 296,22
<b>Umorzenie</b>					
B.Z. 31.12.2021			339 500,41		339 500,41
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	77 270,95	0,00	77 270,95
- amortyzacja			77 270,95		77 270,95
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-sprzedaż					
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	416 771,36	0,00	416 771,36
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2021			0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	75 695,81	0,00	75 695,81
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	151 524,86	0,00	151 524,86

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:  
Nie dotyczy

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.

Warszawa, ul Płocka 9/11

**Nota nr 2: Zmiana stanu wartości firmy jednostek podporządkowanych**

Wyszczególnienie	Wartość firmy – jednostki zależne	Wartość firmy – jednostki współzależne	Razem
<b>Wartość brutto</b>			
B.Z. 31.12.2021	21 712 993,66		21 712 993,66
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00
- zakup	0,00		0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	21 712 993,66	0,00	21 712 993,66
<b>Umorzenie</b>			
B.Z. 31.12.2021	5 416 830,41	0,00	5 416 830,41
Zwiększenia w tym:	4 342 598,73	0,00	4 342 598,73
- amortyzacja	4 342 598,73		4 342 598,73
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	9 759 429,14	0,00	9 759 429,14
<b>Odpisy aktualizujące</b>			
B.Z. 31.12.2021			0,00
Zwiększenia w tym:	5 144 119,24	0,00	5 144 119,24
odpis aktualizujący	5 144 119,24		5 144 119,24
-			0,00
-			0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	5 144 119,24	0,00	5 144 119,24
<b>Wartość netto</b>			
B.Z. 31.12.2021	16 296 163,25	0,00	16 296 163,25
B.Z. 31.12.2022	6 809 445,28	0,00	6 809 445,28

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Neovita Nowa Sp. z o.o. Data nabycia 05.12.2019 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 11 110 000 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 5 000 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od stycznia 2020 roku.

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Pustolla Sp. z o.o. Data nabycia 07.10.2020 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 5.949.480 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 1.771.635,39 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od listopada 2020 roku.

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia 100% udziałów w spółce Whatsun Sp. z o.o. Data nabycia 21.12.2021 r. Wartość firmy powstała jako różnica pomiędzy ceną nabycia 6.437.770 zł a wartością godziwą aktywów w kwocie 7.620,95 zł. Amortyzacja wartości firmy dokonywana będzie przez okres 5 lat począwszy od stycznia 2022 roku.

Wartość firmy została pomniejszona o odpis aktualizujący na udziały Whatsun Sp. z o.o. z uwagi na brak realnych zysków w przyszłości z tytułu posiadanych udziałów.



Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**1.2 AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe**
**Nota nr 3: Zmiana stanu środków trwałych**

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
B.Z. 31.12.2021	16 705 635,13	215 848 613,69	1 980 635,86	6 448 616,67	1 501 917,81	242 485 419,16
Zwiększenia w tym:	16 176 950,77	0,00	79 617,09	886 656,83	74 439,00	17 217 663,69
- ze środków trwałych w budowie						0,00
- zakup			79 617,09	886 656,83	74 439,00	1 040 712,92
- przemieszczenia	1 128 855,06		0,00	0,00	0,00	1 128 855,06
- inne DRW BO	13 868 173,04					13 868 173,04
- inne	1 179 922,67		0,00	0,00	0,00	1 179 922,67
Zmniejszenia w tym:	9 072 000,00	35 896 650,62	3 430,00	533 488,65	20 548,98	45 526 118,25
- sprzedaż	9 072 000,00	27 169 476,16	3 430,00	533 488,65	20 548,98	36 798 943,79
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne DRW BO		8 341 194,76				8 341 194,76
- inne	0,00	385 979,70	0,00	0,00	0,00	385 979,70
B.Z. 31.12.2022	23 810 585,90	179 951 963,07	2 056 822,95	6 801 784,85	1 555 807,83	214 176 964,60
<b>Umorzenie</b>						
B.Z. 31.12.2021	4 841 301,39	55 116 227,43	1 655 786,51	4 370 051,89	1 141 511,15	67 124 878,37
Zwiększenia w tym:	906 152,88	6 930 330,73	86 507,95	569 338,85	123 727,10	8 616 057,51
- amortyzacja	906 152,88	6 930 330,73	86 507,95	569 338,85	123 727,10	8 616 057,51
- różnice kursowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne DRW BO	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	1 965 600,00	5 713 134,13	3 430,00	533 488,65	20 548,98	8 236 201,76
- sprzedaż	1 965 600,00	5 713 134,13	3 430,00	533 488,65	20 548,98	8 236 201,76
- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	3 781 854,27	56 333 424,03	1 738 864,46	4 405 902,09	1 244 689,27	67 504 734,12
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	1 253 688,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1 253 688,98
- wycena	411 688,11					411 688,11
- inne DRW BO	842 000,87					842 000,87
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	1 253 688,98	0,00	0,00	0,00	0,00	1 253 688,98
<b>Wartość netto</b>						
B.Z. 31.12.2021	11 864 333,74	160 732 386,26	324 849,35	2 078 564,78	360 406,66	175 360 540,79
B.Z. 31.12.2022	18 775 042,66	123 618 539,02	317 958,49	2 395 882,76	311 118,56	145 418 541,49

**Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:**

W okresie sprawozdawczym utworzono odpisy aktualizujące wartość gruntu będącego własnością Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. do wartości rynkowej. W sprawozdaniu jednostkowym Spółka wykazała korektę błędu podstawowego. Na moment rozliczania inwestycji nie wydzieliła prawa wieczystego użytkowania gruntów, tym samym nie wykazując ich w środkach trwałych. W bilansie uległa zmianie pozycja grunty. W wyniku dokonanej korekty, modyfikacji uległa amortyzacja jak i zobowiązania. W skonsolidowanym sprawozdaniu korekta została wykazana w bieżącym okresie, w notce pod pozycją "inne DRW BO".

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 4: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystość**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021			B.Z. 31.12.2022		
	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto
W-wa, Płocka 9/11A	1 249,00	148 635,20	0,00	1 249,00	148 635,20	0,00
W-wa, Płocka 9/11B	237,00	141 152,90	14 114,88	237,00	141 152,90	7 057,00
Grunty Cybemetki 19	12 353,00	4 373 904,03	1 093 476,06	12 353,00	4 373 904,03	874 780,88
W-wa, ul. Chmielna 30	816,00	9 072 000,00	7 786 800,00	-	0,00	0,00
Nieruchomość przy ul. Śliskowa w Warszawie, dz.ew.93/3; obręb 2-09-09 KW WA1M/00283123/9	25 830,00	30 028 716,37	30 028 716,37	12 897,00	30 105 143,10	30 105 143,10
Nieruchomość przy ul. Śliskowa w Warszawie, dz.ew.124/2 obręb 2-09-09 KW WA1M/00283123/9	10 726,00	12 469 532,01	12 469 532,01	8 101,00	12 296 466,90	12 296 466,90
<b>Razem</b>	<b>51 211,00</b>	<b>56 233 940,51</b>	<b>51 392 639,12</b>	<b>34 837,00</b>	<b>47 065 302,13</b>	<b>43 283 447,86</b>

**Nota nr 5: Wartość nieamortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu, najmu, dzierżawy i innych umów**

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość z umowy</b>						
<b>B.Z. 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
W-wa, ul. Płocka 11, dzierżawa dz.36, 4000 m.kw.	b.d.					0,00
W-wa, ul. Płocka 9, dzierżawa dz.37/1, 37/2, 1981 m.kw.	b.d.					0,00
Grunt dzierżawiony od M.st Warszawy na zaplecze budowy o powierzchni 1680 m.kw. Dz.ew. 2/2, oraz cz. Dz. 37 z obrębu 3-05-04 przy ul. Grochowskiej 207						0,00
<b>B.Z. 31.12.2022</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
W-wa, ul. Płocka 11, dzierżawa dz.36, 4000 m.kw.	b.d.					0,00
W-wa, ul. Płocka 9, dzierżawa dz.37/1, 37/2, 1981 m.kw.	b.d.					0,00
Grunt dzierżawiony od M.st Warszawy na zaplecze budowy o powierzchni 1680 m.kw. Dz.ew. 2/2, oraz cz. Dz. 37 z obrębu 3-05-04 przy ul. Grochowskiej 207	bd					0,00
						0,00

**Nota nr 6: Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego**

Wyszczególnienie	B.Z.31.12.2021		B.Z.31.12.2022	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)				
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej				
Urządzenia techniczne i maszyny				
Środki transportu	199 022,85		156 375,09	
Inne środki trwałe				
<b>Razem</b>	<b>199 022,85</b>	<b>0,00</b>	<b>156 375,09</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 7: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

Nakłady poniesione na niefinansowe aktywa trwałe w bieżącym roku obrotowym wyniosły 8 592 485,78 zł w tym: na ochronę środowiska 0,00 zł.

Planowane na następny rok nakłady wynoszą 13.300.000 zł, w tym: na ochronę środowiska 0,00 zł.

Grupa Kapitałowa Flavius Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 8: Środki trwałe w budowie**

B.Z. 31.12.2021	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów					B.Z. 31.12.2022
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Nieodpłatne przekazanie	Środki trwałe	Inwestycje w nieruchomości	Inne	
11 778 435,49	7 629 357,32	7 629 357,32	3 592 602,44				15 815 190,37
11 778 435,49	7 629 357,32	7 629 357,32	3 592 602,44	0,00	0,00	0,00	15 815 190,37

Odpiły aktualizujące wartość środków trwałych w budowie  
nie wystąpiły

**Nota nr 9: Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie: w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022
Wartość ogółem, z tego:	11 778 435,49	15 815 190,37
koszt wytworzenia środka trwałego w budowie	11 778 435,49	15 522 548,06
odsetki naliczone i zapłacone wraz z wycofaniem kredytów w skorygowanej cenie nabycia	0,00	61 957,85
skapitalizowane różnice kursowe	0,00	0,00

**Nota nr 10: Do największych realizowanych zadań wg stanu na dzień 31.12.2022 r. należą:**

Lp.	Nazwa zadania	Wartość na 31.12.2022
1	Budowa drogi Burakowska	667 417,64
2	Budowa sieci kanalizacyjnej MPWIK DWIV	10 100,00
3	Sieć ciepła Aurora B	24 600,00
4	Droga 3 Jutrzenki	7 917 239,61
5	Droga 4 Jutrzenki	208 536,29
6	Sieć teletechniczna	260 500,00
7	Sieć ciepła	1 595 027,76
8	Budowa ul. Płocka - nadbudowa	12 000,00
9	Droga Autonomia Praska	1 010 994,35
10	Kanalizacja Autonomia Praska	88 750,00
11	Sieć wodociągowa Autonomia Praska	567 750,00
12	Sieć teletechniczna Autonomia Praska	13 445,92
13	Sieć gazowa Autonomia Praska	40 000,00
14	Przylączy wodociągowe i przykanalizacyjne Autonomia Praska	19 600,00
15	Budynek Luksemburska przebudowa/nadbudowa	177 580,42
16	Budowa kanalizacji deszczowej	1 226 894,07
17	Budowa sieci kanalizacyjnej	508 912,04
18	Budowa sieci wodociągowej	79 487,01
19	Budowa sieci energetycznej	161 842,06
20	Budowa sieci ciepłej	547 512,62
21	Budowa sieci SD	10 031,76
22	Droga 1 - centralna / Herbu Oksza	105 566,00
23	Droga 2 - Odlewnicza	29 240,00
24	Droga 3 - Siłnikowa	301 478,36
25	Droga z parkingiem	110 064,46
26	Sieć ciepłownicza	120 600,00
Razem		15 815 190,37

**Nota nr 11: Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli**

Lp.	Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022
1.			
2.			

Nie występują

**1.3 AKTYWA TRWAŁE - Należności długoterminowe**

**Nota nr 12: Zmiana stanu należności długoterminowych**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021			B.Z. 31.12.2022		
	wartość brutto	odpiły aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpiły aktualizujące	wartość netto
- od jednostek powiązanych:						
			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Kaucje	4 650,00		4 650,00	7 982,42		7 982,42
Pozostałe należności			0,00			0,00
			0,00			0,00
			0,00			0,00
razem	4 650,00	0,00	4 650,00	7 982,42	0,00	7 982,42
Ogółem	4 650,00	0,00	4 650,00	7 982,42	0,00	7 982,42

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 13: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności długoterminowe**

nie dotyczy

**1.3 AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe**

**Nota nr 14: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych**

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe, w tym udzielone pożyczki	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2021	6 589 872,64	0,00	20 965 186,60	201 360,08	27 756 419,32
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	1 014 360,84	609 005,00	1 623 365,84
- zakup				609 005,00	609 005,00
- przeniesienie			0,00		0,00
- pożyczki i odsetki					0,00
- Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			1 014 360,84		1 014 360,84
inne			0,00		
- zaliczka					0,00
...					0,00
...					0,00
Zmniejszenia w tym:	1 302 895,73	0,00	11 315 802,96	24 694,00	12 643 392,69
- sprzedaż	1 302 895,73			24 694,00	1 327 589,73
- zwrot wkładów					0,00
- spłata pożyczki					0,00
- nieodpłatne przekazanie					0,00
- spłata wniesionych udziałów			11 315 802,96		11 315 802,96
- Strata z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności					0,00
B.Z. 31.12.2022	5 286 976,91	0,00	10 663 744,48	785 671,08	16 736 392,47
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...					0,00
...					0,00
...					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2021	6 589 872,64	0,00	20 965 186,60	201 360,08	27 756 419,32
B.Z. 31.12.2022	5 286 976,91	0,00	10 663 744,48	785 671,08	16 736 392,47

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących: Nie dotyczy

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

Nota nr 15: Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych - w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermin. aktywa finansowe	Razem
<b>a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- pożyczki i odsetki			0,00		0,00
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2021	20 965 186,60	0,00	0,00	0,00	20 965 186,60
Zwiększenia w tym:	1 014 360,84	0,00	0,00	0,00	1 014 360,84
- zakup					0,00
- Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	1 014 360,84				1 014 360,84
- wypłata pożyczki					0,00
- naliczenie odsetek					0,00
- przeniesienie do długoterminowych					0,00
Zmniejszenia w tym:	11 315 802,96	0,00	0,00	0,00	11 315 802,96
- sprzedaż					0,00
- korekta konsolidacyjna					0,00
- zwrot wkładów	11 315 802,96				11 315 802,96
- przeniesienie do krótkoterminowych					0,00
B.Z. 31.12.2022	10 663 744,48	0,00	0,00	0,00	10 663 744,48
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2021	20 965 186,60	0,00	0,00	0,00	20 965 186,60
B.Z. 31.12.2022	10 663 744,48	0,00	0,00	0,00	10 663 744,48
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pożyczka					0,00
naliczenie odsetek					0,00
przeniesienie					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- likwidacja					0,00
- spłata					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących: Nie dotyczy



Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 16: Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2022**

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1) DANTEX Sp. z o.o. sp.k., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
1 998 000,00		1 998 000,00	99,90	99,90	99,90	359 470 557,38
1) DANTEX Sp. z o.o. Wilcza Sp. k., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
50 000,00		50 000,00	98,90	98,90	98,90	3 185 783,98
2) DANTEX Investments Sp. z o.o. w likwidacji, 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
100 000,00	100 000,00	0,00	99,90	99,90	99,90	-3 550 444,52
3) DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K., 01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11						
4 000 000,00		4 000 000,00	99,89	99,89	99,89	16 470 383,28
4) Ursus Vita Sp. z o.o.						
11 110 000,00		11 110 000,00	99,90	99,90	99,90	-1 566 805,65
5) Pustolla Sp. z o.o.						
5 949 480,00		5 949 480,00	99,90	99,90	99,90	1 353 313,13
6) Whatsun Sp. z o.o.						
6 437 770,00	6 437 770,00	0,00	99,90	99,90	99,90	-7 697,05
<b>RAZEM</b>						
29 645 250,00	6 537 770,00	23 107 480,00				

Udziały w jednostkach zależnych zostały wyłączone w toku konsolidacji.

Aktem notarialnym Rep. A 6856/2023 z dn. 24.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie likwidacji Spółki Dantex Investments Sp. z o.o.

**Nota nr 17: Udziały i akcje w jednostkach współzależnych wg stanu na 31.12.2022**

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1) Dantex Waryński Sp. z o.o.						
2 500,00		2 500,00	49,95	49,95	49,95	819 292,57
2) Dantex Waryński II Sp. z o.o.						
2 500,00		2 500,00	49,95	49,95	49,95	8 915,52
3) Dantex-Waryński III Sp. z o.o.						
0,00		0,00	49,95	49,95	49,95	
<b>RAZEM</b>						
5 000,00	0,00	5 000,00				

Jednostki współzależne zostały ujęte w konsolidacji metodą praw własności.

Aktem notarialnym Rep. A 8422/2022 z dn. 20.05.2022 roku oraz aktem notarialnym Rep. A 8432/2022 z dn. 20.05.2022 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński III Sp. z o.o. i Dantex-Waryński III Sp. z o.o. Sp.K. W dniu 06.09.2022 został dokonany wpis połączenia Spółek w rejestrze właściwym dla Spółki przejmującej, tj. Dantex-Waryński Sp. z o.o.

W dniu 31.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński II Sp. z o.o. i Dantex-Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.

**Nota nr 18: Udziały i akcje w jednostkach stowarzyszonych wg stanu na 31.12.2022**

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
1) Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K.						
9 639 883,64		9 639 883,64	49,90	49,90	49,90	19 979 218,33
2) Dantex Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.						
1 000,00		1 000,00	49,90	49,90	49,90	540 582,35
3) Dantex Waryński III Sp. z o.o. Sp.K.						
0,00	0,00	0,00	49,90	49,90	49,90	
4) -						
5) -						
<b>RAZEM</b>						
9 640 883,64	0,00	9 640 883,64				

Jednostki stowarzyszone zostały ujęte w konsolidacji metodą praw własności.

Aktem notarialnym Rep. A 8422/2022 z dn. 20.05.2022 roku oraz aktem notarialnym Rep. A 8432/2022 z dn. 20.05.2022 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński III Sp. z o.o. i Dantex-Waryński III Sp. z o.o. Sp.K. W dniu 06.09.2022 został dokonany wpis połączenia Spółek w rejestrze właściwym dla Spółki przejmującej, tj. Dantex-Waryński Sp. z o.o.

W dniu 31.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński II Sp. z o.o. i Dantex-Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.

**Nota nr 19: Udziały i akcje w pozostałych jednostkach wg stanu na 31.12.2022**

Nazwa (siedziba)	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Udział w zysku/stracie netto (%)	Kapitały własne na dzień bilansowy
Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia						
Nie występują						
<b>RAZEM</b>						
0,00	0,00	0,00				



Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

### 1.5 AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

*Nota nr 20: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego*

Tytuł zdarzenia	Stan na 31.12.2021			Stan na 31.12.2022		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku</b>						
1) Niezrealizowane różnice kursowe	138,01	19%	26,00	611,72	19%	116
2) Rezerwa na świadczenia pracownicze	586 202,08	19%	111 378,00	506 764,12	19%	96 285
3) Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń do wypłaty w kolejnych m-cach + ZUS	7 783,20	19%	1 479,00	82 647,86	19%	15 703
4) Strata podatkowa	5 903 968,80	19%	1 121 754,00	2 270 126,96	19%	431 324
5) Odpis aktualizujący wartość należności	387 785,47	19%	73 679,00	380 000,00	19%	72 200
6) Odpis aktualizujący wartość udzielonych	3 494 506,85	19%	663 956,00	0,00	19%	0
7) Rezerwa na koszty audytu	0,00	19%	0,00	83 000,00	19%	15 770
8) Rezerwy na spory sądowe i inne		19%	0,00	1 075 866,15	19%	204 415
9) Pozostałe rezerwy		19%	0,00	1 210 889,46	19%	230 066
		19%	0,00		19%	0
<b>RAZEM</b>	<b>10 380 382,41</b>	<b>x</b>	<b>1 972 272,00</b>	<b>5 609 906,07</b>	<b>x</b>	<b>1 065 882</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych</b>						
1)		19%	0,00		19%	0,00
2)		19%	0,00		19%	0,00
3)		19%	0,00		19%	0,00

*Nota nr 21: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe*

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nie występują

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**2.1 AKTYWA OBROTOWE - Zapasy**

Nota nr 22: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
B.Z. 31.12.2021	0,00	204 640 837,98	132 601 335,14	147 903 194,94	323 721,34	485 469 089,38
B.Z. 31.12.2022	0,00	325 257 005,24	48 547 591,85	90 774 292,12	7 271 637,55	471 850 526,76
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
B.Z. 31.12.2021					380 000,00	380 000,00
Zwiększenia						0,00
Zmniejszenia						0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	380 000,00	380 000,00
<b>Wartość bilansowa</b>						
B.Z. 31.12.2021	0,00	204 640 837,98	132 601 335,14	147 903 194,94	323 721,34	485 469 089,38
B.Z. 31.12.2022	0,00	325 257 005,24	48 547 591,85	90 774 292,12	6 891 637,55	471 470 526,76

Wyszczególnienia	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022
Koszt wytworzenia produktów	1 619 341,98	602 291,52
odsetki	1 619 341,98	602 291,52
skapitalizowane różnice kursowe		
Towary	1 740 592,31	235 557,85
odsetki	1 740 592,31	235 557,85
skapitalizowane różnice kursowe		

Nota nr 23: Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 31.12.2022)

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00		0,00
Materiały (odpisy)					0,00
<b>Materiały netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Półprodukty i produkty w toku (brutto)		0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)					0,00
<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Produkty gotowe (brutto)					0,00
Produkty gotowe (odpisy)					0,00
<b>Produkty gotowe (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Towary (brutto)					0,00
Towary (odpisy)					0,00
<b>Towary (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nie występują

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Razem odpisy aktualizujące zapasy
B.Z. 31.12.2021					0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi					0,00
- odsetki					0,00
-					0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi					0,00
- wykorzystanie odpisów					0,00
- przemieszczenia					0,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dokonano odpisów aktualizujących

Grupa Kapitałowa Flavius Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

## 2.2 AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

### Nota nr 25: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2021			Stan na 31.12.2022		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
<b>1. Od jednostek powiązanych</b>	<b>7 118,58</b>	<b>0,00</b>	<b>7 118,58</b>	<b>7 231,75</b>	<b>0,00</b>	<b>7 231,75</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	7 118,58	0,00	7 118,58	7 231,75	0,00	7 231,75
- do 12 miesięcy	7 118,58	0,00	7 118,58	7 231,75	0,00	7 231,75
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00		0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>2 424 706,19</b>	<b>0,00</b>	<b>2 424 706,19</b>	<b>2 132 796,86</b>	<b>0,00</b>	<b>2 132 796,86</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	2 424 706,19	0,00	2 424 706,19	1 383 546,86	0,00	1 383 546,86
- do 12 miesięcy	2 424 706,19	0,00	2 424 706,19	1 383 546,86	0,00	1 383 546,86
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	749 250,00	0,00	749 250,00
<b>3. Należności od pozostałych jednostek, w tym:</b>	<b>20 046 506,82</b>	<b>602 156,34</b>	<b>19 444 350,48</b>	<b>32 139 929,74</b>	<b>328 782,61</b>	<b>31 811 147,13</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	9 561 284,00	576 964,71	8 984 319,29	7 505 928,46	301 930,05	7 203 998,41
- do 12 miesięcy	3 953 162,93	576 964,71	3 376 198,22	4 216 788,97	301 930,05	3 914 858,92
- powyżej 12 miesięcy	5 608 121,07		5 608 121,07	3 289 139,49		3 289 139,49
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	8 535 433,02		8 535 433,02	5 806 918,15		5 806 918,15
c) inne	1 924 598,19		1 924 598,19	18 800 230,57		18 800 230,57
d) dochodzone na drodze sądowej	25 191,63	25 191,63	0,00	26 852,56	26 852,56	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>22 478 331,61</b>	<b>602 156,34</b>	<b>21 876 175,27</b>	<b>34 279 968,36</b>	<b>328 782,61</b>	<b>33 951 175,74</b>

### Nota nr 26: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2022

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	7 231,75					7 231,75
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)						0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	7 231,75	0,00	0,00	0,00	0,00	7 231,75
Pozostałe (brutto)	0,00					0,00
Pozostałe (odpisy)						0,00
Pozostałe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	1 388 914,68	14 194,49			437,69	1 383 546,86
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)						0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	1 388 914,68	14 194,49	0,00	0,00	437,69	1 383 546,86
Pozostałe (brutto)	0,00					0,00
Pozostałe (odpisy)						0,00
Pozostałe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	5 045 422,55	450 582,23	454 974,01	185 354,23	425 296,53	6 561 829,55
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	63,54	509,47	23 113,59	40 901,14	237 342,31	801 830,06
Z tytułu dostaw i usług (netto)	5 045 359,01	450 072,76	431 860,42	144 453,09	187 954,22	6 268 589,50
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	26 852,56	26 852,56
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	26 852,56	26 852,56
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (brutto)	18 800 230,57	0,00	0,00	0,00	0,00	18 800 230,57
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	18 800 230,57	0,00	0,00	0,00	0,00	18 800 230,57

### Nota nr 27: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
<b>B.Z. 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>678 984,71</b>	<b>0,00</b>	<b>25 191,63</b>	<b>602 156,34</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 353,90</b>	<b>0,00</b>	<b>21 550,45</b>	<b>39 904,35</b>
- z działalności operacyjnej						0,00
- z działalności finansowej						0,00
- różnice kursowe						0,00
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>268 388,68</b>	<b>0,00</b>	<b>18 388,62</b>	<b>313 278,08</b>
<b>Rozwiązanie w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>64 380,33</b>	<b>0,00</b>	<b>1 901,70</b>	<b>66 282,03</b>
- z działalności operacyjnej						0,00
- z działalności finansowej						0,00
Wykorzystanie			229 008,23		17 987,82	246 996,05
Przemieszczenia						0,00
<b>B.Z. 31.12.2022</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>301 830,06</b>	<b>0,00</b>	<b>26 852,56</b>	<b>328 782,61</b>

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:  
Odpisów aktualizujących dokonano na należności przeterminowane powyżej 360 dni, których spłata jest wątpliwa oraz na należności dochodzone na drodze sądowej.

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**2.3 AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe**
*Nota nr 28: Krótkoterminowe aktywa finansowe (oprócz środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych)*

Wyszczególnienie	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterm. aktywa finansowe	Razem
<b>- w jednostkach powiązanych</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2021			20 469,45		20 469,45
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	575,49	0,00	575,49
- zakup, udzielenie					0,00
- odsetki naliczone			575,49		575,49
- przemieszczenie					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	21 044,94	0,00	21 044,94
- sprzedaż					0,00
- spłata			21 044,94		21 044,94
- spłata odsetek					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Odplisy aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	20 469,45	0,00	20 469,45
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>- pozostałych jednostkach</b>					
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2021		0,00	0,00	18 132 833,49	18 132 833,49
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	2 110 611,24	5 008 110,49	7 118 721,73
wypłata pożyczki			2 110 000,00		2 110 000,00
odsetki naliczone			611,24		611,24
środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego				3 659 808,04	3 659 808,04
wycena kontraktu IRS				1 348 302,45	1 348 302,45
przeksięgowanie pożyczki z długoterminowej na krótkoterminową					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	2 110 611,24	18 132 833,49	20 243 444,73
spłacone pożyczki			2 110 611,24		2 110 611,24
środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego				18 132 833,49	18 132 833,49
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	5 008 110,49	5 008 110,49
<b>Odplisy aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2021					0,00
Odplisy aktualizujący					0,00
					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2021	0,00	0,00	0,00	18 132 833,49	18 132 833,49
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	5 008 110,49	5 008 110,49

 Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:  
 Nie występują

Grupa Kapitałowa Flavius Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 29: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
<b>1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>	<b>60 832 376,56</b>	<b>22 486 471,18</b>
Flavius Sp. z o.o. sp.k.	127 707,09	130 291,63
a) Rachunek w mBanku	127 707,09	130 291,63
Dantex Sp. z o.o. sp.k.	33 710 189,12	3 551 207,62
a) Kasa	109 364,47	242 787,16
b) Rachunki bieżące, w tym:	15 628 738,42	1 371 694,62
- Rachunek w banku PKO BP SA	9 436 949,61	1 127 850,70
- Rachunek w banku PKO S.A.	39 957,68	100 779,77
- Rachunek w banku mBank SA	4 904 271,39	128 797,89
- Rachunek w banku Alior Bank SA	1 247 559,74	0,00
- Rachunek w banku Julius (Szwajcaria)	0,00	14 266,26
c) Rachunki dot. realizacji projektów PKO BP SA	17 790 389,41	1 934 016,76
d) Rachunki VAT	181 696,82	2 709,06
- Rachunek w banku PKO BP SA	8 310,78	2 709,06
- Rachunek w banku Alior Bank SA	173 386,04	0,00
Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.	8 237 608,61	3 050 553,51
Kasa	0,00	0,00
Rachunek w banku mBank - lokata	0,00	700 000,00
Rachunek mBanku EUR	7 704,55	484 026,19
Rachunek mBanku-blokada środków z tyt.kred. EUR	784 050,89	799 478,25
Rachunek VAT	26 912,05	86 034,31
Rachunek w banku mBank-rachunek bieżący	6 708 660,52	369,19
Rachunek w banku mBank-blokada środków z tyt. Kredytu PLN	710 280,60	978 645,57
Dantex Investments Sp. z o.o.	15 559,45	9 185,33
a) Rachunek w mBanku	15 559,45	9 185,33
Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna sp.k.	15 510 415,83	9 946 982,68
a) Kasa	7 216,36	2 925,56
b) Rachunek bieżący w banku PEKAO S.A.	15 457 891,08	9 889 015,86
c) Rachunek powierniczy w banku PEKAO S.A.	41 839,50	41 270,75
d) Środki pieniężne w drodze	3 412,58	3 412,58
e) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	66,31	10 367,93
Ursus Vita sp. z o.o.	2 902 239,48	4 908 903,91
-Rachunki w banku PKO BP	2 902 239,48	4 908 903,91
Pustolia sp. z o.o.	327 935,05	862 136,93
-Rachunek mBank	327 935,05	862 136,93
Whatsum Sp. z o.o.	621,95	27 209,57
<b>2. Inne środki pieniężne:</b>	<b>15 912 291,24</b>	<b>117 430 553,79</b>
Dantex Sp. z o.o. sp.k.	15 912 291,24	106 784 175,04
a) Środki pieniężne w drodze		
b) Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione do 3 m-cy od dnia bilansowego	15 832 291,24	1 214 175,04
c) Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	80 000,00	105 580 000,00
- Rachunek w banku PKO S.A.	80 000,00	80 000,00
- Rachunek w banku mBank SA	0,00	1 300 000,00
- Rachunek w banku PKO BP	0,00	69 200 000,00
- Rachunek w banku Julius (Szwajcaria)	0,00	35 000 000,00
Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna sp.k.	0,00	8 200 000,00
Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	0,00	8 200 000,00
Ursus Vita sp. z o.o.	0,00	1 816 862,18
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione do 3 m-cy po dniu bilansowym	0,00	1 816 862,18
Pustolia sp. z o.o.	0,00	619 516,57
Lokaty do 3 m-cy od dnia bilansowego	0,00	619 516,57
<b>3. Inne aktywa pieniężne:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych</b>	<b>18 132 833,49</b>	<b>3 659 808,04</b>
a) Środki pieniężne na rachunkach powierniczych zwolnione powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego	18 132 833,49	2 245 908,04
b) Lokaty powyżej 3 m-cy od dnia bilansowego		1 413 900,00
<b>5. Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (1+2+3-3c+4)</b>	<b>94 877 501,29</b>	<b>143 576 833,01</b>

Przyczyna różnicy pomiędzy zmianą stanu środków pieniężnych w bilansie a przepływami pieniężnymi netto wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych jest kwota różnic kursowych z wyceny środków pieniężnych w kwocie 252 859,18 zł.

**Nota nr 30: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1. Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	159 772,26	188 324,29
2. Energia elektryczna	17 666,66	19 295,77
3. Opłacone z góry prenumerały	0,00	3 721,16
4. Prowizje za pośrednictwo	0,00	2 716 250,00
5. Podatki lokalne	0,00	0,00
6. Działalność developer.	10 427 990,30	6 684 099,40
7. Opłacone z góry czynsze i dzierżawy	383 775,86	177 985,06
8. Opłacone z góry koszty emisji obligacji	0,00	0,00
9. Pozostałe	32 301,64	54 501,25
<b>Razem</b>	<b>11 021 506,72</b>	<b>9 824 116,93</b>



Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 8/11

**3.1 KAPITAŁY WŁASNE**

Nota nr 31: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość certifikacji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	Suma komandytowa			50 000,00	gotówka		
	Kapitał razem	X	0,00	60 000,00	X	X	X

Nota nr 32: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2022

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/ akcji	Wartość udziałów/ akcji	Udział %
Roefler Marek	0,00	34 650,00	69,30%
Wiliński Piotr		14 850,00	29,70%
Flawus Sp. z o.o.		500,00	1,00%
Razem	0,00	60 000,00	100,00%

Nota nr 33: Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	288 864 167,78	303 318 888,76
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	4 373 734,87	-13 331 164,60
a) zwiększenie (z tytułu)	15 999 695,16	-605 538,17
- podziału zysku	15 999 695,16	605 538,17
- inne korekty	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	11 629 960,29	12 725 626,43
- pokrycie straty	0,00	0,00
- korekta konsolidacyjna	11 629 960,29	12 725 626,43
1.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	303 318 888,76	288 886 836,16

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	33 438,68	33 438,68
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- inne korekty	0,00	0,00
1.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	33 438,68	33 438,68

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	40 480,00	0,00
1.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-40 480,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	40 480,00	0,00
- korekta konsolidacyjna kapitałów Whatsum	40 480,00	0,00
-		
1.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00

nie występuje



Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 34: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy**

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	92 112 096,97
II	Podział zysku / pokrycie straty	92 112 096,97
1	pokrycie straty z lat ubiegłych	-3 737 102,08
2	zwiększenie kapitału zapasowego	65 464 403,93
3	wypłata dywidendy	30 384 795,12
4	na pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00
5	...	
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

**4.1 ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**
**Nota nr 35: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2021			B.Z. 31.12.2022		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku						
1) Różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową - leasing	32 755,34	19%	6 224,00	7 078,63	19%	1 345
2) Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	1 708 783,15	19%	324 669,00	4 099 345,48	19%	778 876
<b>RAZEM</b>	<b>1 741 538,49</b>	<b>x</b>	<b>330 893,00</b>	<b>4 106 424,11</b>	<b>x</b>	<b>780 221,00</b>
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>OGÓŁEM</b>			<b>330 893,00</b>			<b>780 221,00</b>

nie dotyczy

**Nota nr 36: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne - długoterminowe**

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Świadczenia przejazdowe	ZFŚŚ	Odprawy pośmiertne	Razem
B.Z. 31.12.2021	195 284,26	83 480,44				278 764,70
Wynik lat ubiegłych i z przejścia OPM						0,00
Zm. prezentacji z długo- na krótkoterminowe						0,00
Zwiększenia	134 947,48	63 943,56				198 891,04
Wykorzystanie						0,00
Rozwiązanie	195 284,26	83 480,44				278 764,70
B.Z. 31.12.2022	134 947,48	63 943,56	0,00	0,00	0,00	198 891,04

Grupa Kapitałowa Flavius Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 37: Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne - krótkoterminowe**

Wyszczególnienie	Na nagrody jubileuszowe	Na odprawy emerytalne	Na urlopy wypoczynkowe	Razem
B.Z. 31.12.2021	240 727,38	66 710,00		307 437,38
Zwiększenia	241 873,08	66 000,00		307 873,08
Zm. prezentacji z długo- na krótkoterminowe				
Zwiększenia				0,00
Wykorzystanie				0,00
Rozwiązanie	240 727,38	66 710,00		307 437,38
B.Z. 31.12.2022	241 873,08	66 000,00	0,00	307 873,08

**Nota nr 38: Pozostałe rezerwy długoterminowe**

Wyszczególnienie				Razem
B.Z. 31.12.2021				0,00
Zwiększenia				0,00
Wykorzystanie				0,00
Rozwiązanie				0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie występują

**Nota nr 39: Pozostałe rezerwy krótkoterminowe**

Wyszczególnienie	Dział develop.	Rezerwa na sprawy sądowe	Rezerwa na zobowiązania	Inne rozliczenia	Razem
B.Z. 31.12.2021	848 506,85	22 369,93	185 785,05	335 704,50	1 392 366,33
Zwiększenia	10 449 284,99	6 199 953,83	43 657,50	175 270,00	16 868 166,32
Wykorzystanie	0,00				0,00
Rozwiązanie	11 070 587,88	375 435,26	179 012,55	50 430,00	11 675 465,69
B.Z. 31.12.2022	227 203,96	5 846 888,50	50 430,00	460 544,50	6 585 066,96

**Nota nr 40: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
<b>- wobec jednostek powiązanych:</b>					
B.Z. 31.12.2021					0,00
do 1 roku					0,00
powyżej 1 roku do 3 lat					0,00
powyżej 3 lat do 5 lat					0,00
powyżej 5 lat					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>- wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:</b>					
B.Z. 31.12.2021					0,00
do 1 roku					0,00
powyżej 1 roku do 3 lat					0,00
powyżej 3 lat do 5 lat					0,00
powyżej 5 lat					0,00
B.Z. 31.12.2022	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>- wobec pozostałych jednostek:</b>					
B.Z. 31.12.2021	140 731 018,16	0,00	148 876,86	1 709 732,48	142 589 627,50
- zmniejszenia					0,00
+ zwiększenia					0,00
od roku do 3 lat	5 826 774,81		131 207,36	2 038 959,11	7 996 941,28
powyżej 3 lat do 5 lat	4 402 021,42			578 008,88	4 980 030,30
powyżej 5 lat	45 212 436,05			4 191 216,03	49 403 652,08
B.Z. 31.12.2022	55 441 232,28	0,00	131 207,36	6 808 184,02	62 380 623,66

**Nota nr 41: Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	410 120,16	367 012,20	367 012,20	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	410 120,16	367 012,20	367 012,20				
- powyżej 12 miesięcy							
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pożyczki							
z tytułu naki na trwałe	0,00	0,00	0,00				
rozrachunki z udziałowcami	0,00	0,00	0,00				
...		0,00					
...		0,00					
...		0,00					
...		0,00					
...		0,00					
...		0,00					
Razem	410 120,16	367 012,20	367 012,20	0,00	0,00	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 41a: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Z tytułu dostaw i usług, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00					
- powyżej 12 miesięcy		0,00					
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- otrzymane zaliczki na poczet dywidendy	0,00	0,00					
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 42: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
				do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
<b>Kredyty i pożyczki</b>	<b>7 670 554,47</b>	<b>64 134 456,99</b>	<b>64 134 456,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Kredyty i pożyczki	7 670 554,47	64 134 456,99	64 134 456,99				
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emisja obligacji - odsetki	0,00	0,00	0,00				
Inne zobowiązania finansowe	989 454,71	18 089,10	18 089,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Forward	0,00	0,00	0,00				
z tyt.transakcji IRS	1 841 439,53	0,00	0,00				
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-852 984,82	18 089,10	18 089,10				
<b>Z tytułu dostaw i usług:</b>	<b>34 615 418,91</b>	<b>33 752 116,05</b>	<b>31 694 592,46</b>	<b>859 284,26</b>	<b>28 832,37</b>	<b>1 129 044,81</b>	<b>40 362,15</b>
- do 12 miesięcy	29 576 753,64	28 247 876,37	26 190 352,78	859 284,26	28 832,37	1 129 044,81	40 362,15
- powyżej 12 miesięcy	5 038 665,27	5 504 239,68	5 504 239,68				
<b>Zaliczki otrzymane na dostawy</b>	<b>336 207 131,86</b>	<b>324 709 474,19</b>	<b>324 709 474,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
zaliczki dział deweloperska	336 207 131,86	324 709 474,19	324 709 474,19				
zaliczki na dostawy inne	0,00	0,00					
-	0,00	0,00					
<b>Zobowiązania wekslowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	777 763,20	3 840 649,01	3 840 649,01	0,00	0,00	0,00	0,00
pdof	109 947,00	169 204,00	169 204,00				
zUS	153 102,91	168 584,87	168 584,87				
pdop	151 675,00	3 035 357,00	3 035 357,00				
vat	357 561,00	360 568,00	360 568,00				
pozostałe	5 477,29	106 935,14	106 935,14				
<b>Z tytułu wynagrodzeń</b>	<b>2 922,27</b>	<b>44 264,35</b>	<b>44 264,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
umowy zlecenia	2 922,27	44 264,35	44 264,35				
<b>Inne</b>	<b>1 296 220,36</b>	<b>1 683 933,40</b>	<b>1 683 933,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
wobec Urzędu Dzielnicy	0,00	0,00					
pozostałe	1 296 220,36	1 683 933,40	1 683 933,40				
<b>Razem</b>	<b>381 558 463,78</b>	<b>428 182 983,09</b>	<b>426 125 453,50</b>	<b>859 284,26</b>	<b>28 832,37</b>	<b>1 129 044,81</b>	<b>40 362,15</b>

**Nota nr 43: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego**

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022
do 1 roku	17 390,65	18 089,10	17 390,65	18 089,10
od 1 roku do 3 lat	148 876,86	131 207,36	148 676,66	131 207,36
od 3 lat do 5 lat				
powyżej 5 lat				
<b>Razem</b>	<b>166 267,51</b>	<b>149 296,46</b>	<b>166 067,31</b>	<b>149 296,46</b>
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	-166 067,31	0,00	X	X
<b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:</b>	<b>332 535,02</b>	<b>149 296,46</b>	<b>166 067,31</b>	<b>149 296,46</b>
zobowiązania krótkoterminowe			17 390,65	18 089,10
zobowiązania długoterminowe			148 676,66	131 207,36

Grupa Kapitałowa Flavia Sp. z o.o.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 3/11

**Nota nr 44: Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2021	B.Z. 31.12.2022
<b>Ujemna wartość firmy</b>		
B.Z. 31.12.2021	3 322 907,31	2 976 169,11
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
- zakup przedsiębiorstwa	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	346 738,20	2 976 169,11
- rozliczenie	346 738,20	0,00
- sprzedaż nieruchomości	0,00	2 976 169,11
B.Z. 31.12.2022	2 976 169,11	0,00
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>		
1. Długoterminowe	380 638,80	781 273,80
a) Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych		
b) Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne		
c) Opiłone z góry, nie wykonane świadczenia		
d) Przychody ze sprzedaży 12-2020r./06-2022r.	390 636,90	781 273,80
2. Krótkoterminowe	218 130,27	178 443,19
a) Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych		
b) Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c) Opiłone z góry, nie wykonane świadczenia	40 000,00	40 000,00
d) Przychody ze sprzedaży rok ubiegły	178 130,27	138 443,19
<b>RAZEM</b>	<b>808 767,17</b>	<b>959 716,99</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>3 582 936,28</b>	<b>359 716,99</b>

**Nota nr 45: Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki (ze wskazaniem jego rodzaju)**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021			Stan na 31.12.2022		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem
Ajor Bank SA - nieruchomości ul. Chmielna 30 w Warszawie WAM/00145620/5	17 147 045,10 PLN	27 750 000,00 PLN	hipoteka umowna	0,00	0,00 PLN	
PKO BP - Aurora A i C ul. Jutrzenki, Warszawa WAM/00495439/4	7 260 135,38 PLN	131 100 000,00 PLN	hipoteka umowna łączna	0,00	101 250 000,00 PLN	hipoteka umowna łączna
Kredyty mBank Hipot.EUR	33 308 342,89 PLN	23 800 000,00 EUR	hipoteka kaucyjna	32 046 763,48 PLN	23 800 000,00 EUR	hipoteka kaucyjna
		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna
		900 167,00 PLN	hipoteka umowna		900 167,00 PLN	hipoteka umowna
Kredyt mBank Hipot.PLN	31 259 199,16 PLN	86 000 000,00 PLN	hipoteka kaucyjna	24 170 726,12 PLN	86 000 000,00 PLN	hipoteka kaucyjna
		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna		1 037 223,33 PLN	hipoteka umowna
		900 167,00 PLN	hipoteka umowna		900 167,00 PLN	hipoteka umowna
Kredyt budowlany w banku PEKAO SA w kwocie 156 100 000 PLN - nieruchomości przy ul. Grochowskiej 307 w Warszawie, KW WAM/00210556/7	59 426 850,20 PLN	38 000 000 EUR	hipoteka umowna na nieruchomości	57 035 628,30 PLN	38 000 000 EUR	hipoteka umowna na nieruchomości
Zabezpieczenie IRS	971 054,06 PLN	18 000 000 EUR				hipoteka umowna na nieruchomości
SEYENA INVESTMENTS Sp. z o.o. Aurora FSHI ul. Jutrzenki, Warszawa WAM/00494515/1	0,00	0,00	hipoteka umowna	163 620 000,00 PLN	305 900 000,00 PLN	hipoteka umowna
PKO BP - kredyt inwestorski	-	-	-	4 894 680,60 PLN	225 000 000,00 PLN	hipoteka umowna łączna
Kredyty - mBank	-	-	-	19 500 000,00 PLN	29 250 000,00 PLN	hipoteka umowna
<b>RAZEM</b>	<b>148 372 838,88 PLN</b>	<b>x</b>	<b>X</b>	<b>301 287 798,60 PLN</b>	<b>x</b>	<b>X</b>

Ponadto, istnieją następujące zabezpieczenia na innych składnikach wynikające z podpisanych umów kredytowych:

- 1) Hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściciel Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00495438/7 oraz WA5M/00495439/4
- 2) Hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściciel Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00495439/4
- 3) Hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem na przysługującym prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, dla której Właściciel Sąd prowadzi księgę wieczystą o numerze WA5M/00503958/8
- 4) W dniu 12.04.2023 hipoteka umowna łączna do kwoty 101.250.000,00 zł, na działkach objętych księgami wieczystymi nr WA5M/00495438/7, WA5M/00495439/4, WA5M/00495439/4 oraz WA5M/00503958/8 która była ustanowiona na rzecz banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA, została wykreślona
- 5) Hipoteka na zabezpieczenie zwrotu wszystkich Rat (wraz z podatkiem od nieruchomości) zapłaconych przez Kupującego oraz zwrotu Zadatku albo podwójnej kwoty zadatku wynikających z umowy objętej Rep A nr 1270/2022 z dnia 11.04.2022r pomiędzy spółką a Syena Investment Sp. z o.o. ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 17/9 oraz 17/10 z obrębu 2-07-21 o łącznym obszarze 13.999,00 metrów kwadratowych położonej w województwie mazowieckim w m.st. Warszawa przy ul. Populamej, dla której Sąd rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr WA5M/00495416/1

- a) Umowa o podział hipoteki zgodnie z art. 76. ust.4 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece wraz z ostrzeżeniem w księdze wieczystej;
- b) Zastaw rejestrowy na zbywalnych prawach udziałowych wspólników ( w tym prawa do zysku) z możliwością wykonania prawa głosu przez Bank w sytuacji wystąpienia Przypadku Naruszenia umowy kredytowej;
- c) Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw, udziałach/akcjach w spółkach wspólników oraz udziałach komplementariuszy wspólnika;
- d) Zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy (z wymogami aktualizacji zbioru praw i rzeczy objętych zastawem min. raz w rok);
- e) Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- f) Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach pieniężnych Klienta z Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego;
- g) Nieodwołalne pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy (nie dotyczy Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego);
- h) Warunkowa blokada rachunków bankowych Klienta,
- i) Potwierdzone oświadczenia Praw/Wierzytelności z następujących umów, których stroną jest Kredytobiorca;
  - kontrakt budowlanego z Generalnym Wykonawcą (GW) związanych z nim ewentualnych gwarancji ( w tym m.in. nieodwołalnej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej należącego wykonania kontraktu budowlanego),
  - umów z nabywcami mieszkań, miejsc postojowych , komórek lokatorskich\*\*\*,
  - polis ubezpieczeniowych,
  - umów najmu i związanych z nimi gwarancji,
  - umów o zarządzanie,
- Określenie się korzystanie przez Kredytobiorcę z praw oraz wpływów z oświadczeń do momentu wystąpienia Przypadku Naruszenia.
- j) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy Zastawcy na bazie art. 777 k.p.c.
- k) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy Zastawcy na bazie art. 777 k.p.c.
- l) Spółka posiada umowę na transakcję zamiany stóp procentowych IRS, zabezpieczającą przed ryzykiem związanym ze zmianą stóp procentowych.
- i) Umowa zastawu rejestrowego na wierzytelnościach komandytariusza (Dantex Sp. z o.o. Sp. k.)

- Poddanie się egzekucji do kwoty wysokości hipoteki w przypadku braku spłaty wierzytelności banku wynikających z umowy kredytu;
- Przelew wierzytelności na zabezpieczenie z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych na sumę polisy nie mniejszą niż kwota kredytu, a następnie od ognia i innych zdarzeń losowych wnoszonego budynku na sumę polisy nie mniejszą niż kwota zaangażowania z tytułu kredytu;
- Zastaw finansowy i zastaw rejestrowy na wszystkich rachunkach związanych z przedmiotową inwestycją (z wyjątkiem rachunków powierniczych);
- Przelew wierzytelności z umów przedwstępnych sprzedaży lokali oraz miejsc postojowych;
- Przelew praw z gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej lub kwot zatrzymanych zabezpieczających kontrakt budowlany z Generalnym Wykonawcą Inwestycji;
- Zastaw rejestrowy na prawach autorskich majątkowych do projektu architektonicznego;

- a) Umowa o podział hipoteki zgodnie z art. 76. ust.4 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece wraz z ostrzeżeniem w księdze wieczystej;
- b) Zastaw rejestrowy na zbywalnych prawach udziałowych wspólników ( w tym prawa do zysku) z możliwością wykonania prawa głosu przez Bank w sytuacji wystąpienia Przypadku Naruszenia umowy kredytowej;
- c) Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw, udziałach/akcjach w spółkach wspólników oraz udziałach komplementariuszy wspólnika;
- d) Zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Kredytobiorcy (z wymogami aktualizacji zbioru praw i rzeczy objętych zastawem min. raz w rok);
- e) Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Kredytobiorcy;
- f) Zastaw rejestrowy na wierzytelnościach pieniężnych Klienta z Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego;
- g) Nieodwołalne pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy (nie dotyczy Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego);
- h) Warunkowa blokada rachunków bankowych Klienta,
- i) Potwierdzone oświadczenia Praw/Wierzytelności z następujących umów, których stroną jest Kredytobiorca;
  - kontrakt budowlanego z Generalnym Wykonawcą (GW) związanych z nim ewentualnych gwarancji ( w tym m.in. nieodwołalnej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej należącego wykonania kontraktu budowlanego),
  - umów z nabywcami mieszkań, miejsc postojowych , komórek lokatorskich\*\*\*,
  - polis ubezpieczeniowych,
  - umów najmu i związanych z nimi gwarancji,
  - umów o zarządzanie,
- Określenie się korzystanie przez Kredytobiorcę z praw oraz wpływów z oświadczeń do momentu wystąpienia Przypadku Naruszenia.
- j) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy Zastawcy na bazie art. 777 k.p.c.
- k) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy Zastawcy na bazie art. 777 k.p.c.
- l) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy Zastawcy na bazie art. 777 k.p.c.

- hipoteka umowna łączna do kwoty 225.000.000,00 PLN na przysługującym Kredytobiorcy, prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności posiadanych na nim budynków stanowiących odrębne nieruchomości położone w Warszawie, dzielnica Ursus dla którego prowadzona jest KW nr WA1M/00263410/8,
- zastaw Rejestrowy i zastaw finansowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy,
- zastaw Rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw, stanowiących całość gospodarczą, choćby jego skład był zmienny, w postaci mienia ruchomego przedsiębiorstwa należącego do Kredytobiorcy, o wartości 6 000 000,00 PLN,
- zastaw Rejestrowy i zastaw finansowy na wierzytelnościach ze wszystkich rachunków Kredytobiorcy, prowadzonych w PKO BP SA, za wyjątkiem OMRP 1, OMRP 2 i OMRP 3 oraz rachunku VAT,
- przelew na rzecz PKO BP SA wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia inwestycji Ursus Vita (etapy 1-3) obejmującej wszelkie ryzyka budowlane (CAR - Construction All Risks), zawartej przez GW na realizację inwestycji,
- przelew wierzytelności z umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i innych powierzchni,
- przelew praw i wierzytelności przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umów zawartych z GW dla inwestycji,
- umowa podporządkowania,
- poddanie się egzekucji do kwoty wysokości hipoteki .



Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

Nota nr 46: Zobowiązania warunkowe

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021		Stan na 31.12.2022	
	kwota	% aktywów	kwota	% aktywów
<b>- dotyczące jednostek powiązanych:</b>				
- udzielone poręczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
- udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	7 834 536,00	0,93%
- Pustolla Sp. z o.o.	0,00	0,00	2 343 000,00	0,28%
- Ursus Vita Sp. z o.o.	0,00	0,00	5 491 536,00	0,65%
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 834 536,00</b>	<b>0,93%</b>
<b>- dotyczące pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:</b>				
- udzielone poręczenia	20 500 000,00	2,42%	20 500 000,00	2,42%
Dantex-Waryński Sp. z o.o. sp.k. przez Dantex Sp. z o.o. sp.k.	20 500 000,00	2,42%	20 500 000,00	2,42%
Dantex-Waryński Sp. z o.o. sp.k. przez Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.				
- udzielone gwarancje	0,00		0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>20 500 000,00</b>	<b>0,03</b>	<b>20 500 000,00</b>	<b>2,42%</b>
<b>- dotyczące pozostałych jednostek:</b>				
- udzielone poręczenia	20 500 000,00	2,42%	20 500 000,00	2,42%
MS Waryński SA przez Dantex Sp. z o.o. sp.k.	20 500 000,00	2,42%	20 500 000,00	2,42%
MS Waryński SA przez Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.				
- udzielone gwarancje	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyt rachunek bieżący-weksel in blanco	0,00			
<b>Razem</b>	<b>41 000 000,00</b>	<b>4,84%</b>	<b>48 834 536,00</b>	<b>5,77%</b>

## 5.1 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 47: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>	<b>174 402 786,86</b>	<b>408 329 444,69</b>
- Usługi związane z wynajmem	35 035 413,28	40 412 548,90
- Przychody z działal. Developerskiej	135 418 692,29	383 955 128,08
- Przychody z usług Zarządzania Nieruchomościami	1 384 592,97	2 734 623,44
- Usługi związane z inwestorstwem zastępczym	2 582 104,98	292 947,52
- Usługi pozostałe	1 983,38	8 570,38
- Sprzedaż biletów	0,00	925 628,37
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>	<b>24 986,56</b>	<b>710 804,60</b>
- ze sprzedaży towarów	24 986,56	710 804,60
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>3 028 143,48</b>	<b>739 839,91</b>
- sprzedaż produktów		
- sprzedaż usług	3 028 143,48	739 839,91
- sprzedaż towarów		
- sprzedaż materiałów		
<b>RAZEM</b>	<b>174 427 773,42</b>	<b>409 040 249,29</b>

Struktura terytorialna	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:</b>	<b>174 402 786,86</b>	<b>408 329 444,69</b>
Kraj	174 402 786,86	408 329 444,69
Eksport		
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:</b>	<b>24 986,56</b>	<b>710 804,60</b>
Kraj	24 986,56	710 804,60
Eksport		
<b>RAZEM</b>	<b>174 427 773,42</b>	<b>409 040 249,29</b>



Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 48: Koszty według rodzaju**

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>184 511 457,90</b>	<b>340 681 316,45</b>
- amortyzacja	9 254 700,98	8 693 328,46
- zużycie materiałów i energii	7 689 140,46	67 217 601,12
- usługi obce	150 982 623,25	245 435 592,41
- podatki i opłaty	4 424 241,22	3 872 153,89
- wynagrodzenia	7 843 571,85	9 421 576,67
- ubezpieczenia i inne świadczenia	1 423 325,82	1 747 795,83
- pozostałe koszty rodzajowe	2 893 854,32	4 293 268,07
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>184 511 457,90</b>	<b>340 681 316,45</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-49 516 114,97	-34 668 050,34
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-908 068,16	-4 596 270,23
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-4 423 072,02	-11 159 222,16
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-18 323 283,56	-24 167 705,35
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>111 340 919,19</b>	<b>266 090 068,37</b>

**Nota nr 49: Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>12 970 918,40</b>
Sprzedaż środków trwałych	0,00	12 966 238,73
Sprzedaż dzieł sztuki	0,00	4 679,67
<b>II. Dotacje</b>		
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>140 633,23</b>	<b>66 282,03</b>
Odpis aktualiz. należności	140 633,23	66 282,03
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>	<b>2 299 344,59</b>	<b>5 841 648,34</b>
Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	372 597,74	0,00
Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności		
Odpisy z tyt. ujemnej wartości firmy		2 981 828,11
Przychody z tyt. budowy drogi Męcińska	166 590,00	0,00
Refaktury	248 173,73	1 200 215,79
Pozostałe	1 511 983,12	1 659 604,44
	<b>2 439 977,82</b>	<b>18 878 848,77</b>

**Nota nr 50: Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>249 325,81</b>	<b>0,00</b>
Sprzedaż środków trwałych	-1 447 406,25	0,00
Nieodpłatne przekazanie majątku	1 612 882,23	0,00
Sprzedaż dzieł sztuki	83 849,83	0,00
-		
<b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>755 451,97</b>	<b>451 592,46</b>
Odpis aktualiz. należności	755 451,97	39 904,35
odpis aktualizujący wartość środków trwałych		411 688,11
Nieodpłatne przekazanie		
<b>III. Inne koszty operacyjne</b>	<b>1 593 320,83</b>	<b>5 957 865,91</b>
Darowizny	13 386,87	67 031,02
Odszkodowania	264 111,63	2 637 967,98
Opłaty sądowe	202 989,49	30 073,13
Rezerwa na sprawy sądowe	94 817,29	0,00
Refaktury	248 173,73	1 200 215,79
Rozwiązanie rezerwy		
Pozostałe	769 841,82	2 022 577,99
Darowizny		
Ubezpieczenia		
Kary		
-		
<b>RAZEM</b>	<b>2 598 098,61</b>	<b>6 409 458,37</b>

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 51: Przychody finansowe**

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>I. Dywidendy i udziały w zyskach</b>	0,00	0,00
- udziały w zyskach	0,00	0,00
w tym od jednostek powiązanych:	0,00	0,00
<b>II. Odsetki</b>	78 002,12	3 609 336,57
od środków pieniężnych	19 919,24	3 259 874,85
od należności	55 231,33	35 909,06
od obligacji	0,00	226 738,50
od IRS	0,00	85 627,43
od pożyczek	2 851,55	1 186,73
w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych</b>	0,00	0,00
- obligacje	0,00	0,00
<b>IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	876 392,20	2 319 366,51
Kontrakty Forward	876 392,20	2 319 366,51
<b>V. Inne</b>	573 254,28	963,03
- różnice kursowe	318 254,28	963,03
- odsetki od papierów wartościowych	0,00	0,00
- pozostałe	255 000,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>1 527 648,60</b>	<b>5 929 666,11</b>

**Nota nr 52: Koszty finansowe**

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>I. Odsetki</b>	3 312 288,56	5 087 963,60
od kredytów i pożyczek	3 296 838,42	4 348 066,61
od zobowiązań	14 166,10	312 567,26
od IRS	0,00	416 948,99
od leasingu	1 284,04	10 380,74
w tym dla jednostek powiązanych:	0,00	0,00
od pożyczki	0,00	0,00
<b>II. Strata ze zbycia inwestycji</b>	0,00	0,00
- rozliczenie forwardu	0,00	0,00
<b>III. Aktualizacja wartości inwestycji</b>	0,00	0,00
- wycena IRS	0,00	0,00
- wycena obligacji	0,00	0,00
<b>IV. Inne koszty finansowe</b>	750,79	1 984 545,54
- różnice kursowe	603,10	1 816 932,59
- pozostałe	147,69	167 612,95
<b>RAZEM</b>	<b>3 313 039,35</b>	<b>7 072 509,14</b>

**Nota nr 53: Przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości lub występujące incydentalnie**

Charakter przychodów	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
-		
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nie występują

Charakter kosztów	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
- koszty pomocy dla Ukrainy	0,00	47 480,00
- środki ochrony Covid	56 749,82	33 058,54
- koszty związane z niepewnością wynikającą z sytuacji gospodarczej	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>56 749,82</b>	<b>80 538,54</b>

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 8/11

Nota nr 54: Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>1. Amortyzacja</b>	<b>9 264 700,88</b>	<b>8 883 328,48</b>
amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	27 593,37	77 270,95
amortyzacja środków trwałych	9 237 107,51	8 806 057,51
<b>2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>-488 888,83</b>	<b>873 147,48</b>
różnice kursowe na kredytach i rachunkach	-488 888,83	873 147,48
różnice kursowe w związku z wypłatą dywidendy		
<b>3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>	<b>4 624 982,26</b>	<b>4 882 880,68</b>
odsetki zapłacone od udzielonych pożyczek		
odsetki zapłacone od kredytów	3 294 236,82	4 823 620,74
odsetki zapłacone i naliczone od obligacji		
odsetki otrzymane		
odsetki od dłużnych papierów wartościowych		
odsetki zapłacone od zakupu lokalu		
dywidendy otrzymane		
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek		
odsetki naliczone od kredytów i pożyczek	1 230 125,43	-130 730,16
Odsetki zapłacone od kapitału WSS Spółem		
<b>4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>-2 438,78</b>	<b>-8 402 288,81</b>
przychody ze sprzedaży dzieł sztuki	-316 764,57	-29 373,67
przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości	-6 517 312,48	-46 450 942,04
wartość netto sprzedanych rzeczowych aktywów trwałych	1 611 246,50	28 562 742,03
wartość netto zlikwidowanych aktywów trwałych	1 946 032,09	3 592 602,44
wartość netto sprzedanych nieruchomości	2 808 745,20	1 302 895,73
korekty o sprzedane środki trwałe		24 594,00
wartość netto sprzedanych dzieł sztuki	400 614,40	6 502 770,00
aktualizacja wartości inwestycji finansowych	65 000,00	0,00
zysk ze zbycia niefinansowych aktywów		-1 907 678,20
korekta konsolidacyjna sprzedaży zapasów odniesiona na zysk z działalności inwestycyjnej		
korekta konsolidacyjna		
<b>5. Zmiana stanu zapasów</b>	<b>-102 288 918,91</b>	<b>16 237 244,90</b>
zmiana stanu zapasów wynikająca z jednostkowych bilansów Spółek	-104 656 450,35	13 998 562,62
korekta o przesunięcie na śr. trw. W budowie		
korekta o spłatę WSS Spółem		
Przekwalifikowanie zapasów na śr. trw. (D11)		
korekta konsolidacyjna	2 367 537,34	1 238 682,28
zapasy wyliczone w wyniku utraty kontroli		
<b>6. Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>-6 285 886,82</b>	<b>-32 828 868,88</b>
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z jednostkowych bilansów Spółek	-5 671 848,53	-12 075 000,47
zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu		
korekta wypłaconych na poczet dywidendy		
korekta konsolidacyjna	405 961,71	-20 553 559,51
korekta o niewniesiony wkład		
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji niefinansowych		
korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia inwestycji finansowych		
<b>7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:</b>	<b>88 260 296,52</b>	<b>-11 879 808,46</b>
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z jednostkowych bilansów Spółek	107 969 544,49	-4 827 475,16
korekta o zmianę zobowiązań z tyt. Niewypłaconych odsetek od obligacji		
korekta z tytułu zobowiązań dot. dywidendy		
korekta o zapłatę lokalu Urząd Dzielnicy Wola		
korekta konsolidacyjna	-21 719 347,97	-7 052 133,29
korekta o spłatę pożyczek		
korekta z tyt. odsetek od pożyczek		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu Forward		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów finansowych		
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów niefinansowych		
<b>8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych</b>	<b>-8 466 389,33</b>	<b>-519 439,50</b>
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynikająca z bilansu	-8 466 389,33	-519 439,50
korekta z tytułu przeniesienia do zobowiązań z pozycji rozliczenia międzyokresowego		
<b>9. Na wartość pozycji "Inne korekty" składają się:</b>	<b>-2 388 808,28</b>	<b>-282 880,33</b>
Korekta konsolidacyjna	-2 388 808,28	-282 880,33
Zaniechanie inwestycji Wola 153		
aktualizacja wartości FIZAN		
zysk/strata z lat ubiegłych		
odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		
Spisane WNP		

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządza się poprzez sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływów pieniężnych jednostek objętych metodą konsolidacji pełnej oraz dokonanie korekt konsolidacyjnych tych sum.

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

Nota nr 55: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto

	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	<b>8 114 513,54</b>	<b>157 506 477,16</b>
zysk brutto skonsolidowany		117 205 757,43
korekty konsolidacyjne		47 633 670,79
doprowadzenie do jednolitości zasad rachunkowości		840 251,67
zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-8 173 202,73
1. Z zysków kapitałowych		
2. Z innych źródeł przychodów	8 114 513,54	157 506 477,16
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)</b>		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	14 053 012,36	43 778 722,42
a. ujemna wartość firmy	234 008,80	2 978 978,11
b. zaliczki z tytułu posiadanych udziałów	8 849 361,78	38 341 777,01
c. wycena kredytów i pożyczek	2 978 720,93	32 580,00
d. wyksięgowanie wyceny IRS	1 847 456,26	2 319 366,51
e. rozwiązane odpisy na należności	140 633,23	8,00
f. odsetki zarachowane NPP	2 831,36	66 282,03
g. rozwiązanie rezerwy na sprawy sądowe	0,00	39 730,76
h. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		0,00
<b>Wartość łączna</b>	<b>14 053 012,36</b>	<b>43 778 722,42</b>
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	1 403 112,77	2 418 230,77
a. naliczone odsetki od pożyczek	1 159 837,91	2 403 709,35
b. różnice kursowe z wyceny bilansowej	7 144,20	14 521,42
c. odškodowania, kary, grzywny NPP	222 925,22	0,00
d. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	13 205,44	0,00
<b>Wartość łączna</b>	<b>1 403 112,77</b>	<b>2 418 230,77</b>
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:</b>		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	164 004,58	620 936,40
a. otrzymane świadczenie	164 004,58	620 936,40
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
<b>Wartość łączna</b>	<b>164 004,58</b>	<b>620 936,40</b>
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)</b>		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	4 596 600,58	13 836 306,88
a. amortyzacja bilansowa	1 738 837,38	2 116 464,77
b. koszty reprezentacji	29 559,47	606 675,28
c. koszty paliwa i eksploatacji samochodu osobowego (25% kosztów)	23 710,56	42 319,76
d. ubezpieczenia samochodów	57 910,95	28 641,62
e. podatek VAT samoch. osobowy (25% kosztów)	3 456,88	3 149,10
f. darowizny	13 158,91	67 031,02
g. odpisane należności	72 785,47	66 513,99
h. odsetki budżetowe	597,20	75 230,25
i. wyksięgowanie wyceny rach. bankowych i kredytów	2 643 792,89	977 697,54
j. PFRON	0,00	5 162,00
k. ułga na złe dług	0,00	900 340,82
l. faktury zapłacone spoza białej listy	0,00	114 000,00

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

**Nota nr 55: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto**

m.	rozwiązane rezerwy	0,00	-135 355,05
n.	zaliczki dotyczące niezrealizowanych usług	0,00	49 478,50
o.	odpis na udziały	0,00	6 437 770,00
p.	kary, odszkodowania	0,00	2 470 450,00
r.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	12 889,87	10 737,28
Razem		4 596 699,58	13 836 306,88
Wartość łączna		4 596 699,58	13 836 306,88
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.			
b.			
c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2.	Z innych źródeł przychodów	1 079 846,55	3 860 254,88
a.	niezapłacone składki ZUS	8 050,92	25 232,96
b.	niewypłacone wynagrodzenia	2 064,00	57 414,70
c.	rezerwy	74 183,30	2 626 171,84
d.	różnice kursowe z wyceny bilansowej	-421 486,25	321 396,30
e.	odsetki naliczone, niezapłacone	78 237,22	138 306,17
f.	wycena IRS	971 064,06	0,00
g.	aktualizacja odpisu na należności	367 666,50	39 904,35
h.	Odpisy aktualizujące wartość środka trwałego NKUP	0,00	411 688,11
i.	Odszkodowania, kary, grzywny	0,00	226 360,37
j.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	66,80	13 780,08
Wartość łączna		1 079 846,55	3 860 254,88
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów, niebędące kosztami bilansowymi, w tym:</b>			
1.	Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.			
b.			
c.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2.	Z innych źródeł przychodów	65 851,27	2 046 529,87
a.	raty leasingowe	52 939,42	20 384,95
b.	zapłacone składki ZUS	12 911,85	8 050,92
c.	wypłacone wynagrodzenia	0,00	2 064,00
d.	amortyzacja sprzedanego ST	0,00	1 965 600,00
e.	rozwiązane rezerwy	0,00	50 430,00
f.	Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00	0,00
Wartość łączna		65 851,27	2 046 529,87

Grupa Kapitałowa Flavius Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

*Nota nr 55: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku/straty) brutto*

<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c.		
2. Z innych źródeł przychodów	0,00	5 000 000,00
a. strata podatkowa za 2021 rok	0,00	5 000 000,00
b.		
c.		
Wartość łączna		5 000 000,00
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
a.		
b.		
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)		
2. Z innych źródeł przychodów	0,00	759 505,57
a. roczna opłata przekształceniowa	0,00	-170 576,52
b. nieodpłatny przychód z tytułu polecenia	0,00	930 082,19
c. Pozostałe (nie więcej niż 20 000 zł)	0,00	
Wartość łączna		759 505,67
Wynik podatkowy	-1 566 912,15	123 339 997,93
- strata podatkowa	-6 278 266,62	-1 044 587,19
- dochód podatkowy	4 711 354,47	124 384 585,12
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>		
1. Z zysków kapitałowych	0,00	0,00
2. Z innych źródeł przychodów	4 711 354,47	124 384 585,12
<b>K. Podatek dochodowy</b>		
	895 157	23 633 071

Za okres od 01.01.2021 roku do 30.04.2021 roku spółki komandytowe nie były płatnikami podatku dochodowego, zatem brak jest danych porównawczych za pełny rok podatkowy.



Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

*Nota nr 56: Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym*

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Działalność zaniechana			
1			
2			0,00
3			0,00
Działalność przewidziana do zaniechania			
1			0,00
2			0,00
3			0,00

#### 6.1 INFORMACJE O CHARAKTERZE I CELU GODPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE

*Nota nr 57: Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki*

Nie dotyczy Spółki

#### 6.2 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

*Nota nr 58: Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi (wraz z ich kwotami, charakterem transakcji)*

##### 1) Z jednostkami powiązanymi

Nie dotyczy Spółki

##### 2) Z osobą, która jest członkiem organu zarządzającego, nadzorującego lub administracyjnego jednostki lub jednostki z nią powiązanej

Nie dotyczy Spółki

##### 3) Z osobą, która jest małżonkiem lub osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym, osobą związaną z tytułu opieki lub kurateli w stosunku do którejkolwiek z osób będących członkami organu zarządzającego, nadzorującego lub administracyjnego jednostki lub jednostki z nią powiązanej

Nie dotyczy Spółki

##### 4) Z jednostką kontrolowaną, współkontrolowaną lub inną jednostką, na którą znaczący wpływ wywiera lub posiada w niej znaczącą ilość głosów, bezpośrednio albo pośrednio osoba, o której mowa w pkt 2 i 3

Nie dotyczy Spółki

##### 5) Z jednostką realizującą program świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, skierowany do pracowników jednostki lub innej jednostki będącej jednostką powiązaną w stosunku do tej jednostki

Nie dotyczy Spółki

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

### 6.3 INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

*Nota nr 59: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe*

Grupy zawodowe	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
1 Pracownicy produkcyjni	11,00	13,00
2 Pracownicy nieprodukcyjni	34,00	31,00
<b>Razem</b>	<b>45,00</b>	<b>44,00</b>

*Nota nr 60: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy*

Wyszczególnienie	01.01.2021 r. - 31.12.2021 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
1 Organy zarządzające		
2 Organy nadzorujące		
3 Organy administrujące		
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 6.4 POŻYCZKI I INNE ŚWIADCZENIA DLA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH SPÓŁKĘ HANDLOWĄ

*Nota nr 61: Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty*

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
<b>Pożyczki</b>	<b>0,00</b>
udzielone członkom organów zarządzających - z ZFSS	
udzielone członkom organów nadzorujących	
udzielone członkom organów administrujących	
<b>Inne świadczenia o podobnym charakterze</b>	<b>0,00</b>
udzielone członkom organów zarządzających	
udzielone członkom organów nadzorujących	
udzielone członkom organów administrujących	
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>

Nie wystąpiły

### 6.5 WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

*Nota nr 62: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych*

Wyszczególnienie	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
1 Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdania skonsolidowanego	164 000,00
2 Inne usługi poświadczające	
3 Usługi doradztwa podatkowego	
4 Pozostałe usługi	
<b>Razem</b>	<b>164 000,00</b>

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

### 6.3 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH

*Nota nr 63: Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego*

Tytuł korekty		Wpływ na aktywa	Wpływ na pasywa	Wpływ na wynik/wynik lat ubiegłych
1	Brak ujęcia w danych za 2021 - Opłata przekształcenia p.w. w prawo własności gruntu oraz korekta amortyzacji w pozycji Aktywów trwałych i zobowiązań – dotyczy Dantex Rondo Wiatraczna	4 684 977,41	4 395 529,03	289 448,38
2	Brak ujęcia w danych za 2021 - Rezerwa z tytułu aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie w pozycji Rezerwy na zobowiązania – dotyczy Dantex Wilcza	x	1 129 700,05	-1 129 700,05
3				
4				
5				
Razem		4 684 977,41	5 525 229,08	-840 251,67

*Nota nr 64: Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym*

W lutym 2022 roku doszło do inwazji Rosji na Ukrainę. Prowadzona wojna w Ukrainie ma negatywny wpływ na polską gospodarkę, w tym na wyższą inflację, wysokie stopy procentowe, wysokie ceny surowców i materiałów budowlanych oraz problem z ich dostępnością. Wszystkie te czynniki bezpośrednio wpływają i będą wpływać na podwyższenie kosztów budowy, a co za tym idzie, cen mieszkań. Zarząd Spółki na bieżąco śledzi sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce jak również wojnę na Ukrainie i analizuje jej potencjalny wpływ na realizowany projekt. Niemniej jednak w ocenie Kierownictwa Spółki, skutki gospodarcze wywołane wojną na Ukrainę nie mają istotnie negatywnego wpływu na działalność Spółki i jej sytuację finansową.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego miały miejsca następujące zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki:

- Aktem notarialnym Rep. A 1696/2023 z dn. 03.02.2023 roku podpisano umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Kołobrzeskiej w Konstancinie
- Aktem notarialnym Rep. A 1994/2023 z dn. 09.02.2023 roku podpisano umowę zakupu nieruchomości położonej przy ul. Bartyckiej w Warszawie
- Aktem notarialnym Rep. A 6856/2023 z dn. 24.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie likwidacji Spółki Dantex Investments Sp. z o.o.
- Aktem notarialnym Rep. A 16504/2023 z dn. 30.05.2023 roku podpisano warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Oliwskiej 11 w Warszawie
- W dniu 31.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński II Sp. z o.o. i Dantex-Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.
- W dniu 02.06.2023 roku podjęto uchwałę o zmniejszenie wkładów Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K.

Wymienione zdarzenia, które wystąpiły po dniu bilansowym nie powodują konieczności ujęcia korekt w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

### 6.4 INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

*Nota nr 65: Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym*

Nie dotyczy

*Nota nr 66: Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy*

Pozycja sprawozdawcza	Wartość w roku poprzedzającym	Wartość po doprowadzeniu do porównywalności
1 - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	94 877 501,29	60 832 376,56
2 - inne środki pieniężne	0,00	15 912 291,24
3 - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	18 132 833,49
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Grupa Kapitałowa Flawus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Piłska 9/11

---

#### 7.1. INFORMACJE O POŁĄCZENIACH JEDNOSTEK GOSPODARSTWA

*Nota nr 67: Informacje dodatkowe do sprawozdania finansowego sporządzonego za okres w którym nastąpiło połączenie*

1) Połączenie zostało rozłożone metodą nabywcy:

Nie dotyczy

2) Połączenie zostało rozłożone metodą łączenia udziałów:

Nie dotyczy

#### 7.2 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

*Nota nr 68: Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji*

Nie dotyczy

#### 8.1 INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

*Nota nr 69: Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi*

Nie dotyczy

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

---

*Nota nr 70: Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji*

Nie dotyczy

*Nota nr 71: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna*

Nie dotyczy

*Nota nr 72: Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa wyżej*

Nie dotyczy



Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k.  
 Warszawa 01-231, ul. Płocka 9/11

## 9.1 DODATKOWE INFORMACJE

*Nota nr 73: Zbycie akcji własnych*

Pozycja nie dotyczy Spółki

*Nota nr 74: Umorzenie akcji własnych*

Pozycja nie dotyczy Spółki

*Nota nr 75: Występowanie niepewności co do możliwości kontynuowania działalności*

Nie występuje

*Nota nr 76: Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny*

Pozycja bilansowa lub rachunku zysków i strat	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
RZiS H.4	EUR	4,6899	252/A/NBP/2022	30.12.2022
RZiS H.4	CHF	4,7679	252/A/NBP/2022	30.12.2022
RZiS H.4	GBP	5,2957	252/A/NBP/2022	30.12.2022
RZiS H.4	USD	4,4018	252/A/NBP/2022	30.12.2022

Signature valid

Dokument podpisany przez IWONA  
 PRZEDKOPIŃSKA  
 Data: 2024.01.03 10:55:32 CET

Piotr  
 Stefan  
 Wiślicki

Elektronicznie  
 podpisany przez  
 Piotr Stefan Wiślicki  
 Data: 2024.01.03  
 13:10:55 +01'00'

Marek  
 Roefler

Elektronicznie  
 podpisany przez  
 Marek Roefler  
 Data: 2024.01.03  
 13:23:33 +01'00'

- 7.2.      **Opinia i raport biegłego rewidenta z skonsolidowanego sprawozdania finansowego poprzednika prawnego**



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO  
BIEGŁEGO REWIDENTA**

**z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego**

**Grupy kapitałowej Flavus Sp. z o.o. Sp.K.**

**w**

**Warszawie**

**za okres od 01.01. – 31.12.2022 r.**

**Warszawa, czerwiec 2023 r.**

Grupa kapitałowa Flavus Sp. z o.o. Sp.k.

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

dla Zgromadzenia Wspólników Spółki dominującej Flavus Sp. z o.o. Sp.k.

**Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego****Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Flavus Sp. z o.o. Sp.k. ("Jednostka dominująca") ("Grupa"), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień ("skonsolidowane sprawozdanie finansowe").

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „eSPR\_SSF\_FSK\_2022.xml”, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Komplementariusza Spółki dominującej w dniu 29.06.2023 r.

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.

**Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

 **Capital Audyt I Sp. z o.o.**al. Prymasa Tysiąclecia 83a, lok. 135, 01-242 Warszawa  
Tel. +48 22 119 04 33

**Grupa kapitałowa Flavus Sp. z o.o. Sp.k.**

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

*Odpowiedzialność Zarządu Komplementariusza Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnie z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.



**Grupa kapitałowa Flavus Sp. z o.o. Sp.k.**

**Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie „FLAVUS\_GRUPA\_sprawozdanie\_z\_dzialalnosci\_2022”, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Komplementariusza Spółki dominującej w dniu 29.06.2023 r.

*Odpowiedzialność Zarządu Komplementariusza Jednostki dominującej*

Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

*Opinia o Sprawozdaniu z działalności*

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Małgorzata Szymańska.

Działający w imieniu:

Capital Audyt I Sp. z o.o. (dawniej: Capital Audyt Sp. z o.o. Sp.k.) z siedzibą w Warszawie al. Prymasa Tysiąclecia 83A lok.135, spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4206, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

**Małgorzata  
Szymańska**

Elektronicznie podpisany  
przez Małgorzata Szymańska  
Data: 2023.06.29 13:59:56  
+02'00'

Małgorzata Szymańska

Kluczowy biegły rewident nr 9646

**Warszawa, dnia 29 czerwca 2023 r.**

7.3. Sprawozdanie z działalności poprzednika prawnego

**SPRAWOZDANIE z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
FLAVUS Sp. z o.o. sp.k.**



za okres  
od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Warszawa, 29.06.2023 r.



## Spis treści

1	Historia Grupy.....	3
2	Podstawowe informacje o jednostce dominującej Flavus Sp. z o.o. sp.k. ....	3
3	Struktura Grupy.....	4
4	Działalność deweloperska Grupy Flavus Sp. z o.o. SP.K. ....	5
4.1	Budowa budynków biurowych.....	5
4.2	Działalność związana z najmem powierzchni biurowych.....	7
4.3	Działalność deweloperska – mieszkaniowa.....	9
5	Działalność finansowa .....	17
6	Wyniki działalności i sytuacja finansowa.....	18
7	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.....	18
7.1	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i programami wspierającymi budownictwo w Polsce.....	18
7.2	Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego .....	19
7.3	Ryzyko spadku cen mieszkań.....	20
7.4	Ryzyko związane z sytuacją demograficzną.....	21
7.5	Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych .....	21
7.6	Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji.....	23
7.7	Ryzyko związane z sytuacją ogólnoswiatową.....	23
8	Wewnętrzne ryzyko związane z działalnością Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. ....	24
8.1	Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów strategicznych.....	24
8.2	Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i możliwością utraty wykwalifikowanej kadry .....	25
8.3	Ryzyko niedopasowania oferty do wymagań klientów .....	26
8.4	Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacją projektów wadliwych.....	26
8.5	Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje.....	27
8.6	Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji .....	27
8.7	Ryzyko związane z transakcjami dokonywanymi między podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych .....	28
8.8	Ryzyko finansowe .....	29
9	Perspektywy .....	29
10	Mierniki efektów .....	31

## 1 Historia Grupy

Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. prowadzi swoją działalność na terenie Polski. W chwili obecnej działalność inwestycyjna skoncentrowana jest na terenie Warszawy. Jednostką dominującą w Grupie jest Flavus Sp. z o.o. sp.k.

Początki działalności Grupy Kapitałowej Flavus Sp. z o.o. sp.k. sięgają 1983 roku. Firma początkowo działała w branży odzieżowej. Dantex SC Sp. z o.o. została założona w 1989r. Wkład do spółki stanowiły przedsiębiorstwa zagraniczne: Dantex z siedzibą w Polsce w Nasielsku, „ANGLOMET” Raterise z siedzibą w Polsce w Nowym Mieście, „POLWAREX” z siedzibą w Polsce w Grudusku oraz osoby fizyczne. W latach 1990 – 1995 nastąpił intensywny rozwój prowadzonej działalności. Spółka uzyskała status jednego z największych producentów odzieży na eksport. Produkcja odbywała się w dwóch własnych zakładach produkcyjnych, tj. w Grudusku i Nasielsku oraz przez ok. 30 firm podwykonawczych. Zakłady produkcyjne zostały sprzedane w 2009 i 2011 r.

Od 1995 r. Spółka rozpoczęła działalność deweloperską.

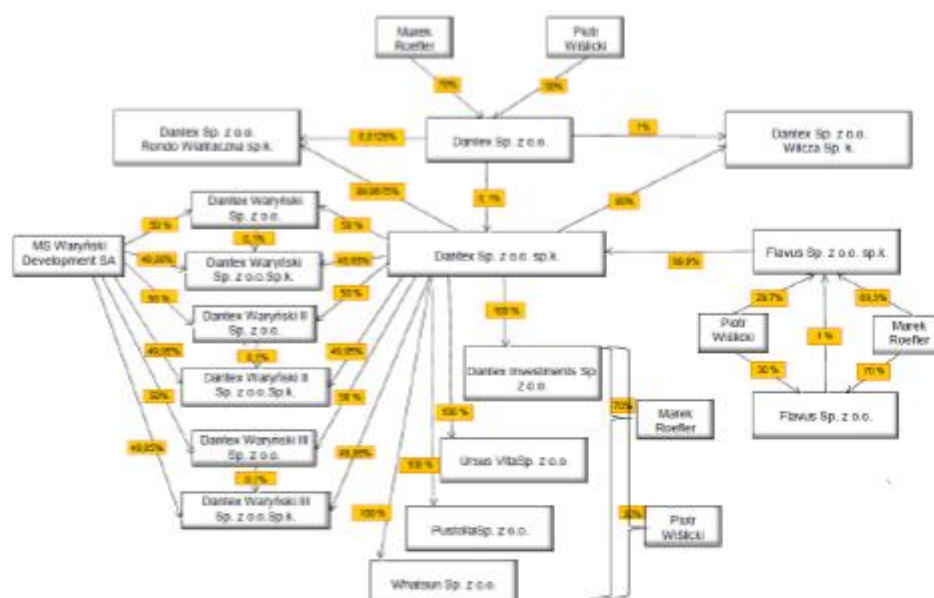
## 2 Podstawowe informacje o jednostce dominującej Flavus Sp. z o.o. sp.k.

Spółka Flavus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, ul. Płocka 9/11 powstała w 1 lutego 1990 roku i jest zarejestrowana w XII Wydziale Gospodarczym KRS pod numerem 606220. Spółka prowadzi działalność w zakresie:

- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości..

W roku obrotowym od 01.01.2022 do 31.12.2022 w Grupie nie prowadzono działań w dziedzinie badań i rozwoju.

### 3 Struktura Grupy



#### Podstawowe informacje o składzie Grupy

Podmiot	Adres i telefon	Charakter podmiotu (JD, JZ, JS)	Data objęcia kontroli	Udział procentowy JD w kapitale	Przedmiot działalności
Flavus Sp. z o.o. Sp. K.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JD	16.12.2016	JD	pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych; działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem; działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.
Dantex Sp. z o.o. Sp. K.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	23.11.1989	99,9	wynajem nieruchomości na rachunek własny, realizacja przedsięwzięć deweloperskich, inwestorstwo zastępcze
DANTEX Wilcza Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	28.06.2003	98,9	wynajem nieruchomości na rachunek własny
DANTEX Investments Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	12.03.2015	99,9	pozostała działalność finansowa
DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	10.05.2013	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Dantex Waryński Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JW.	12.02.2013	49,95	budownictwo

Dantex Waryński Sp. z o.o. sp.k.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	08.04.2013	49,90	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Dantex Waryński II Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JW.	22.10.2014	49,95	budownictwo
Dantex Waryński II Sp. z o.o. sp.k.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	19.11.2014	49,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Dantex Waryński III Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JW.	17.06.2015	49,95	budownictwo
Dantex Waryński III Sp. z o.o. sp.k.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	11.08.2015	49,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Ursus Vita Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	05.12.2019	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Pustolla Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	07.10.2020	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Whatsun Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	21.12.2021	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich

#### 4 Działalność deweloperska Grupy Flavus Sp. z o.o. SP.K.

##### 4.1 Budowa budynków biurowych



W 1996 r. została ukończona przebudowa piętrowego budynku przemysłowego przy ulicy Płockiej 9/11 w Warszawie, polegająca na nadbudowie dwóch kondygnacji oraz rozbudowie wykorzystującej wolną powierzchnię działki, osiągając całkowitą powierzchnię 2917 m<sup>2</sup>. Obiekt do dziś wynajęty jest w 100% przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny.

W 1997 r. ukończono przebudowę przedwojennej czterokondygnacyjnej kamienicy przy ulicy Płockiej 13 w Warszawie o powierzchni 1275 m<sup>2</sup>, która została wynajęta w całości na siedzibę koncernu medialnego. Budynek został sprzedany w 2006 r.







W 1998 r. wybudowano przy ul. Płockiej 9/11B sześciokondygnacyjny budynek biurowy – o powierzchni 2 069 m<sup>2</sup>. Początkowo budynek został wynajęty firmie ubezpieczeniowej TUIR WARTA Vita S.A., a obecnie najemcą jest Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa.

W 1999 r. oddano do użytkowania sześciokondygnacyjny obiekt biurowy przy ul. Płockiej 11/13 w Warszawie, o powierzchni całkowitej 2699 m<sup>2</sup> - wynajęty najpierw długoterminowo firmie ubezpieczeniowej HDI ASEKURACJA, a obecnie najemcą jest Państwowa Inspekcja Pracy.



Również w 1999 r. ukończono inwestycję przy ul. Płockiej 5a – ośmiokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 4948 m<sup>2</sup>, stanowiący siedzibę wydawnictwa Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o. Budynek został sprzedany w 2010 r.



W 2001 r. nastąpiło rozszerzenie działalności – wynajem nieruchomości poprzez nabycie czterokondygnacyjnego budynku biurowego w Katowicach przy ul. 11 listopada 11, o powierzchni 3393 m<sup>2</sup>. Budynek został sprzedany w 2017 r.

W 2004 r. wybudowano pięciokondygnacyjny budynek biurowy przy ulicy Płockiej 9 w Warszawie o powierzchni 6.236 m<sup>2</sup> stanowiącego obecnie przedmiot najmu Sądu Okręgowego w Warszawie.





W 2005 r. powstał sześciokondygnacyjny budynek biurowy przy ulicy Płockiej 9/11A w Warszawie, o powierzchni ogółem 2731 m<sup>2</sup>, gdzie mieści się obecnie siedziba spółek z Grupy oraz najemca Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny.

W 2005 r. spółka zależna **Dantex Wilcza Sp. z o.o. Sp. K** nabyła nieruchomość gruntową przy ul. Cybernetyki 19 w Warszawie o powierzchni 12.841 m<sup>2</sup>.

W 2006 r. oddano do użytkowania budynek biurowy przy ul. Cybernetyki 19A w Warszawie. Jest on całkowicie i długoterminowo wynajęty, głównie międzynarodowej agencji reklamowej



W 2009 r. oddano do użytkowania budynek biurowy klasy A o powierzchni 18.570 m<sup>2</sup> przy ulicy Cybernetyki 19B w Warszawie.

#### 4.2 Działalność związana z najmem powierzchni biurowych

Powierzchnie biurowe wynajmowane są w dwóch spółkach: Dantex Sp. z o.o. sp.k. oraz Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k. Pozostałe podmioty w Grupie nie prowadzą działalności związanej z najmem powierzchni biurowych i usługowych.

Spółka Dantex sp. z o.o. Wilcza sp.k. jest właścicielem 19 265,38 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych w Warszawie składających się z: trzech budynków biurowych mieszczących się przy ul. Cybernetyki w Warszawie, czterech lokali użytkowych przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie oraz jednego lokalu przy ul. Gizów 3 w Warszawie, które na dzień 31 grudnia 2022 roku były wynajęte w 93%. Wartość netto nieruchomości wynosiła 60 144 063,26 złotych. W przypadku



działalności jednostki - najem powierzchni biurowych - pandemia Covid-19 i prowadzona wojna w Ukrainie nie wpłynęła na pogorszenie sytuacji jednostki, kierownictwo Spółki na bieżąco monitoruje należności i w porę reaguje na wszelkie nieprawidłowości w tym zakresie.

Lista wynajmowanych nieruchomości przedstawia się następująco:

Nieruchomość	Powierzchnia najmu [m2]	Powierzchnia wynajęta [m2]	[%]
Cybernetyki 19	811,40	811,40	100%
Cybernetyki 19A	8 352,40	8 352,40	100%
Cybernetyki 19B	9 772,37	8 489,51	87%
Jana Kazimierza 30	199,71	199,71	100%
Gizów 3 LU1	129,50	129,50	100%
Powierzchnia wynajęta			93%

Spółka Dantex Sp. z o.o. sp.k. jest właścicielem kilku warszawskich nieruchomości, które wynajmowane są stale od wielu lat jako lokale biurowe i usługowe. Przychody z najmu nieruchomości stanowią około 3% przychodów i pomimo, że Spółka od kilku lat koncentruje się na działalności deweloperskiej, stanowią mocny filar w strukturze przychodów.

Listę 5 największych nieruchomości oraz kluczowych najemców przedstawia poniższa tabela.

Nieruchomość	Kluczowy Najemca	Wielkość powierzchni wynajętej	Data zawarcia Umowy najmu	Data trwania umowy
Warszawa, ul. Płocka 9	Sąd Okręgowy w Warszawie	6 031,00	30.11.2013	31.12.2025
Warszawa, ul. Płocka 9/11	Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny	2 888,30	28.10.2004	14.12.2023
Warszawa, ul. Płocka 9/11A	Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny	1 316,20	28.10.2004	14.12.2023
Warszawa, ul. Płocka 9/11B	Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa	1 940,70	20.07.2021	14.12.2023
Warszawa, ul. Płocka 9/13	Państwowa Inspekcja Pracy	2 658,00	26.11.2014	31.03.2025

Na dzień 31 grudnia 2022 roku nieruchomości były wynajęte w 100%. Wartość netto nieruchomości wynosiła 16 865 311,30 złotych.

#### 4.3 Działalność deweloperska – mieszkaniowa

Spółka zrealizowała kilkanaście projektów mieszkaniowych, a kolejne są w trakcie realizacji bądź w przygotowaniu. Wszystkie inwestycje mieszkaniowe zlokalizowane są w Warszawie.

##### **OSIEDLE DOBROLIN – I, II i III etap**

Osiedle Dobrolin to inwestycja, która została zrealizowana w trzech etapach, budowę ostatniego z nich zakończono w 2012 roku. Budynki są zlokalizowane pomiędzy ulicami Wolską i Jana Kazimierza na gruncie o łączonej powierzchni blisko 21.000 m<sup>2</sup> w odległości zaledwie pięciu kilometrów od ścisłego centrum Warszawy.



#### OSIEDLE DOBRA WOLA

Inwestycja zakłada wybudowanie IV etapów. Obecnie trwają przygotowania IV etapu, III etap został oddany do użytkowania w 2018 roku. Nieruchomość znajduje się w pierwszej linii zabudowy bezpośrednio przy ulicy Jana Kazimierza w Warszawie.



#### OSIEDLE BURAKOWSKA 16

Inwestycja została podzielona na II etapy, ostatni został zrealizowany w styczniu 2016 roku. Przylegające do siebie bocznymi ścianami budynki są ze sobą połączone i skomunikowane, tj. wjazd do garażu II etapu następuje przez garaż I etapu. Położone są w Warszawie, przy ul. Burakowskiej.





### **OSIEDLE PRZY ARKADII**

Inwestycja zlokalizowana jest w otoczeniu ulic Burakowskiej, Kłopot i Parysowskiej w Warszawie. Przedsięwzięcie będzie się składać z pięciu etapów. Budowę pierwszego etapu zakończono w październiku 2016 roku. Zakończenie budowy ostatniego etapu całej inwestycji miało miejsce w listopadzie 2020 roku.

### **WOLSKA KWADRAT**

W ramach kontynuacji zrealizowanych III etapów Osiedla DOBROLIN na sąsiadującej z budynkiem przy ulicy Gizów 3 działce nr 25/8 zaprojektowano 2 budynki – budynek A – mieszkalny z częścią usługową oraz dziewięciokondygnacyjny budynek B – mikro apartamentowiec.

Budowę rozpoczęto w II kw.2015 r. a zakończono w lipcu 2017 roku.



### **OSIEDLE MIASTO WOLA**

- projekt deweloperski realizowany w ramach Spółki SPV z partnerem MS Waryński Development S.A.

Osiedle Miasto Wola to kameralne budynki o podwyższonym standardzie o wysokości od 3 do 9 pięter. W ramach inwestycji zrealizowanych zostanie 9 etapów od budynku A do I.

Budowa I etapu inwestycji rozpoczęła się w lipcu 2014 roku, a zakończyła w I kwartale 2016 roku. Budowa II etapu inwestycji rozpoczęła się w I kw.2015, a zakończyła w IV kwartale 2016 roku. Budowa etapu IIIC inwestycji rozpoczęła się w I kw.2016, a zakończono w III kwartale 2017 roku. Budowa etapu IIID inwestycji rozpoczęła się w III kw.2016, a zakończyła w I kw. 2018 roku. W roku 2018 realizowano

budowę etapów F,G oraz H1. Inwestycje realizowane są w ramach Generalnego Wykonawstwa – UNIBEP SA, bankiem kredytującym jest Bank PKO BP SA. Budowa ostatniego etapu E rozpoczęła się we wrześniu 2020 roku, a zakończyła się w I kwartale 2022 roku.





## NA MOKOTOWIE

Apartamentowiec położony przy ul. Woronicza 80 w Warszawie to kolejna inwestycja w stolicy, jej realizację rozpoczęto w maju 2018 roku. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym zakończyła się w IV kwartale 2019 roku.

## OSIEDLE MUSZLOVE

Inwestycja Osiedle Muszlove to budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną – dz. ew. 22/1 z obrębu 6-11-10 przy ul. Powstańców Śląskich w Warszawie, którego realizację rozpoczęto w listopadzie 2017 roku. Budowa budynku zakończyła się w II kwartale 2019 roku.



## KOMPLEKS MIEJSKI RONDO WIATRACZNA

Spółka Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp.k. została powołana w ramach Umowy Inwestycyjnej do realizacji inwestycji „Kompleks Miejski Rondo Wiatraczna” przy ul. Grochowskiej 207 w Warszawie, teren działek ew. nr 36 (budynek), 6/1 i 6/3 (zjazdy), obręb 3-05-04.

Realizacja inwestycji rozpoczęła się w kwietniu 2016 roku, po uzyskaniu Decyzji o pozwoleniu na budowę nr 385/PRD/2015 z dnia 13.10.2015r. wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy. Budynek posiada następujące parametry:

Budowa została zrealizowana przez Generalnego Wykonawcę, UNIBEP S.A. 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 maja 19 na podstawie umowy podpisanej w dniu 7 kwietnia 2016 roku.

Generalnym Realizatorem Inwestycji był natomiast Dantex Sp. z o.o. sp.k. na podstawie Umowy o Generalną Realizację Inwestycji podpisanej w dniu 1 marca 2016 roku.

Na dzień 31.12.2022 Spółka zawarła łącznie 470 Umów deweloperskich na sprzedaż lokali o łącznej powierzchni 22 687,96 m<sup>2</sup> co daje 100% całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań. Na dzień 31.12.2022 Spółka podpisała 470 Umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 22 687,96 m<sup>2</sup> co daje 100% całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań.

Spółka jest właścicielem 10 310,07 m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej, zlokalizowanej w „Kompleksie Miejskim Rondo Wiatraczna” w Warszawie, składającej się z Galerii Rondo Wiatraczna o powierzchni 9 762,97 m<sup>2</sup> i powierzchni biurowej wynoszącej 547,10 m<sup>2</sup>. Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączna powierzchnia wynajętych lokali handlowych, z wyłączeniem stoisk, ogródków, powierzchni wspólnych, wynosiła 7 428,62 m<sup>2</sup>, co stanowi 99,6%, natomiast suma powierzchni niewynajętych lokali handlowych była równa 30,00 m<sup>2</sup>. Lokale biurowe zostały wynajęte w 100%.



#### **WOLA NOWA**

Inwestycja realizowana jest przy ul. Goleszowskiej w Warszawie. W sąsiedztwie zrealizowanych III etapów Osiedla DOBROLIN oraz inwestycji WOLSKA KWADRAT na zaprojektowano 3 budynki – budynek A –mikro apartamentowiec oraz budynki B+C mieszkalne z częścią usługową.

Budowę rozpoczęto w 2019 roku. . Budynek B i C oddano do użytkowania w maju 2021 roku, budynek A oddano do użytkowania w styczniu 2022 roku.

## AURORA

Projekt zakłada wybudowanie osiedla składającego się z 9 budynków (od V do VII kondygnacji naziemnych z halami garażowymi pod budynkami), ze wspólnymi przestrzeniami, w których znajdzie się ok. 900 mieszkań z lokalami usługowymi w parterach. W roku 2020 rozpoczęła się budowa etapów A i C, która zakończyła się w II kwartale 2022 r. W roku 2021 rozpoczęła się budowa etapu B, która zakończyła się w IV kwartale 2022 r. W maju 2021 rozpoczęła się realizacji inwestycji Aurora D a czerwcu 2021 etapu E. W 2023 roku otrzymano pozwolenie na użytkowanie etapów D i E. Obecnie trwa realizacja budowy kolejnych etapów inwestycji Jutrzenki JiK. Kompleks budynków FGHI zostanie sprzedany – w kwietniu 2022 roku podpisano przedwstępną umowę sprzedaży - Rep A nr 1270/2022.

### Podstawowe parametry inwestycji

#### dla pierwszych etapów:

	Bud A	Bud B	Bud C	Bud D	Bud E
Powierzchnia terenu inwestycji (m <sup>2</sup> ):	6 134,34	2 655	3 454,96	3 273,89	3 715,11
Powierzchnia zabudowy (m <sup>2</sup> ):	1 502,68	1 028,37	1 276,25	969,9	
Planowana liczba mieszkań:	122	95	110	83	78
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym:	116	96	123	84	80
Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> PUM/PUL)	6 778,95	4 923,31	6 058,58	4 405,89	4 278,54
w tym: mieszkań (m <sup>2</sup> PUM)	6 160,95	4 923,31	6 058,58	4 202,59	4 213,94
usługowa (m <sup>2</sup> PUL)	628	0	0	203,30	64,60

### FGHI

Powierzchnia Terenu inwestycji(m <sup>2</sup> ):	13 999
Planowana liczba mieszkań:	400
Planowana ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym :	500
Powierzchnia użytkowa(m <sup>2</sup> PUM/PUL):	19 550,00
W tym: mieszkań(m <sup>2</sup> PUM)	19 550,00
usługowa	

### JiK

Powierzchnia Terenu inwestycji(m <sup>2</sup> ):	6 700,00
Planowana liczba mieszkań:	155
Planowana ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym :	178
Powierzchnia użytkowa(m <sup>2</sup> PUM/PUL):	9 469,33
W tym: mieszkań(m <sup>2</sup> PUM)	8 766,74
usługowa	702,59

### NAMYSŁOWSKA-Autonomia Praska

Realizowana inwestycja pod nazwą Autonomia Praska polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z miejscami postojowymi zewnętrznymi, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i zagospodarowaniem terenu.



Budynek będzie posiadał 7 kondygnacji nadziemnych oraz 1 podziemną. Planowany termin zakończenia prac budowlanych 31 grudnia 2024 r.

#### Podstawowe parametry inwestycji

Powierzchnia działki (m2)	5 718,00
Planowana: powierzchnia użytkowa(m2)	16 000,37
Ilość mieszkań (szt)	199
Ilość miejsc w garażu podziemnym (szt)	177
oraz boksy/komórki lokatorskie (szt)	32

#### OSIEDLE URSUS VITA

- projekt deweloperski realizowany w ramach Spółki SPV

Nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy URSUS przy ul. Silnikowej, teren działek 93/3 z obrębem 2-09-09, na której to nieruchomości powstanie wieloetapowa inwestycja mieszkalna z częściami usługowymi. Projektantem inwestycji jest spółka Neoprojekt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W połowie roku 2020 spółka Ursus Vita wystąpiła o pozwolenie na budowę pierwszego etapu inwestycji. W roku 2021 rozpoczęła realizację I etapu inwestycji przy ul. Silnikowej w Warszawie, którą kontynuowała w 2022 roku. Z końcem stycznia 2023 roku zakończono prace budowlane. Spółka planuje uzyskać pod koniec kwietnia 2023 roku pozwolenie na użytkowanie. W roku 2023 będzie kontynuowała realizację II etapu inwestycji. Jednostka w 2022 roku rozpoczęła prace przygotowawcze dla III etapu inwestycji, na które również wydano prawomocne pozwolenie na budowę w roku 2022.

Planowane parametry poszczególnych etapów inwestycji:

Etapy	I etap - D1	II etap - D2	III etap D3		IV etap D4	V etap D5
Powierzchnia działki	4 985,35	5 775,73	2 135,92	2 633,19	5 467,81	
Działka po podziale	93/8			124/7		
Projektowane parametry etapów						
lokalne mieszkalne	7 583,77	9 564,62	7 881,15		7 933,98	4 503,46
usługi	390,65	125,78	68,22		239,88	367,61
liczba mieszkań	150	190	155		157	89
liczba lokali usl.	6	3	2		6	4
Terminy						
Rozpoczęcie budowy	sie. 21	maj. 22	sty. 23		cze. 23	
Zakończenie budowy	kwi. 23	mar. 24	paź. 24		mar. 25	

Generalnym Realizatorem inwestycji jest spółka Dantex sp. z o.o. sp.k. na podstawie Umowy o Generalną Realizację Inwestycji podpisanej w dniu 2 stycznia 2020 roku.

**OSIEDLE WOLAŁA**

- projekt deweloperski realizowany w ramach Spółki SPV

Realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Sowińskiego 59 w Warszawie, którą Spółka Pustolla rozpoczęła w 2021 roku. Pozwolenie na budowę otrzymano w dn. 22.06.2021.

Inwestycja będzie polegała na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, drogą wewnętrzną, zewnętrznymi miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą WolaLa. W budynku będzie 50 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 3.391,30 m<sup>2</sup> (zwanej dalej „PUM”), 50 miejsc postojowych dla samochodów w garażu podziemnym oraz 13 boksów rowerowych o łącznej powierzchni 46,02 m<sup>2</sup>. Inwestycja będzie prowadzona na działkach gruntu o nr ewidencyjnych 12, 13/1 oraz 13/7 o łącznej powierzchni 2.226,00 m<sup>2</sup>.

Inwestycja będzie realizowana przez Generalnego Wykonawcę MATBUD Sp. z o.o. na podstawie kontraktu z dn. 6.12.2021 roku, a planowane zakończenie prac budowlanych i oddanie do użytkowania to III kwartał 2023 roku.

W 2022 roku spółka nabyła także nowe grunty pod realizację przyszłych inwestycji:

- 30.06.2022 roku spółka nabyła aktem notarialnym nr Rep A 1544/2022 położony w Warszawie przy ul. Bohaterów Września
- 11.10.2022 roku spółka podpisała przedwstępną umowę zakupu gruntu w Warszawie przy ul. Bartyckiej nr Rep A 16019/2022 a następnie w dniu 09.02.2023 roku podpisała akt notarialny nr Rep 1994/2023 przenoszący własność.
- 

**5 Działalność finansowa**

Obecnie w Grupie żadna ze spółek nie prowadzi działalności finansowej za wyjątkiem pożyczek udzielanych podmiotom w ramach Grupy.



## 6 Wyniki działalności i sytuacja finansowa

W roku obrotowym od 01.01.2022 do 31.12.2022 Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. odnotowała przychody netto ze sprzedaży na poziomie 448 305 tys. zł, natomiast koszty z działalności operacyjnej wyniosły 341 112 tys. zł. W efekcie Grupa zamknęła rok obrotowy zyskiem w wysokości 92 112 tys. zł.

Podstawowe dane charakteryzujące działalność Grupy [tys. zł]:

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2022
Suma bilansowa	846 509	846 288
Kapitał własny	315 688	346 195
Przychody ze sprzedaży	224 852	448 305
Wynik finansowy netto	49 592	92 112

Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. systematycznie zwiększa wartość swoich aktywów, co ma odzwierciedlenie w przychodach z sprzedaży oraz utrzymywaniu zysku na niezmiennie wysokim poziomie.

## 7 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.

Działalność spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k., ich koszty, przychody i wyniki finansowe uzależnione są od czynników niezależnych od Grupy, a związanych z ogólną sytuacją gospodarczą ekonomiczną i polityczną, przepisami prawa czy konkurencją na rynku. Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. na bieżąco monitorują sytuację rynkową branży, w której prowadzą swoją działalność w celu obniżenia wystąpienia poniżej wskazanych czynników ryzyka.

### 7.1 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i programami wspierającymi budownictwo w Polsce

Przychody spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. realizowane są jedynie na rynku polskim i są zależne od wielu czynników makroekonomicznych charakteryzujących krajową gospodarkę. Każda zmiana sytuacji makroekonomicznej, w tym w szczególności zmiany odnośnie dynamiki PKB, stopy inflacji, poziomu deficytu budżetowego, poziomu stóp procentowych i stopy bezrobocia oraz niestabilność polskiej waluty w stosunku do Euro mogą

wpływać na realizację założonych przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k. celów strategicznych oraz na osiągnięcie założonych przez nią wyników finansowych.

#### 7.2 Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuje przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. może implikować pogorszenie ich sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Obowiązujące regulacje zawierają również sprzeczne przepisy i niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między poszczególnymi organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i podatnikami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe.

Wyzwaniem dla firm w obecnym czasie jest dostosowanie się wprowadzonych zmian podatkowych. Szybkość wprowadzania trudnych przepisów podatkowych i proceduralnych nie wpływa pozytywnie na jakość prawa.

Rok 2022 był pierwszym rokiem obowiązywania przepisów wprowadzonych w ramach tzw. Polskiego Ładu. Uchwalone przepisy były bardzo rozbudowane, modyfikowały wiele istniejących rozwiązań, jak również wprowadziły nowe podatki.

W październiku 2022 roku uchwalono ustawę, która wprowadziła zmiany do ustawy o CIT oraz innych ustaw. Ustawa zmodyfikowała część rozwiązań Polskiego Ładu. Poza wyjątkami określonymi w ustawie weszła ona w życie 1 stycznia 2023 r., przy czym część zmian dotyczyła okresów wcześniejszych.

Od 1 stycznia 2023 roku wprowadzono do polskiego porządku prawnego grupy VAT-owskie. Tworzenie grup VAT umożliwia przedsiębiorcom zarządzanie podatkiem VAT w całej grupie, co wpływa na cash-flow w ramach całej struktury kapitałowej. W roku 2023 wprowadzono zmiany do ustawy VAT, określane mianem „SLIM VAT 3”.

Do końca 2022 roku obowiązywała w Polsce tarcza antyinflacyjna, która obniżyła stawki VAT na podstawowe produkty. Od 1 stycznia 2023 roku stawki VAT wróciły do pierwotnych wartości. Wyjątkiem jest tylko stawka VAT na żywność, która została utrzymana na poziomie 0% do końca czerwca 2023 roku, z dużym prawdopodobieństwem jej utrzymania do końca roku.

Szereg wprowadzonych zmian przyniósł efektywne obciążenia podatkowe, a zarządzanie zmianami stanowi wyzwanie dla działu finansowo-księgowego.

W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. na bieżąco monitorują zmiany przepisów prawa oraz korzystają z profesjonalnej pomocy prawnej i podatkowej.

### 7.3 Ryzyko spadku cen mieszkań

Największy wpływ na osiągnięte przez Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. przychody oraz realizowaną rentowność mają ceny oferowanych przez nie mieszkań, które w dużym stopniu powiązane są z sytuacją panującą na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie Flavus Sp. z o.o. sp.k. nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. oraz możliwości jej dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Dodatkowo Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. prowadzą równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółek poziom rentowności. Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

#### 7.4 Ryzyko związane z sytuacją demograficzną

Popyt zgłaszany na produkty (mieszkania) Spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. jest w znaczącym stopniu uzależniony od czynników związanych z sytuacją demograficzną w kraju. Zachodzące obecnie niekorzystne zmiany sytuacji demograficznej na rynkach lokalnych, na których Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. prowadzi projekty deweloperskie, takie jak migracje ludności do innych miast, zmiany struktury wiekowej wśród potencjalnych klientów Spółek, emigracja zarobkowa czy spadek dochodów gospodarstw domowych mogą ograniczać popyt na nieruchomości oferowane przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k.. To natomiast może mieć negatywny wpływ na osiągnięte przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k. wyniki finansowe.

Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. starają się niwelować ryzyko poprzez analizowanie oferty konkurentów na potencjalnych rynkach oraz dopasowywanie wielkości oferty. Grupa monitorując sytuację na rynkach lokalnych stara się wybierać atrakcyjne lokalizacje dla swoich projektów, które będą mniej narażone na wspomniane czynniki demograficzne.

#### 7.5 Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych

Kolejnym ryzykiem, które jest niezależne od działalności spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. jest dostępność kredytów hipotecznych, a także zdolność do ich obsługi przez kredytobiorców.



W przypadku ograniczenia dostępności tego typu finansowania przez banki możliwe jest zmniejszenie liczby osób chętnych do nabywania mieszkań sprzedawanych przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k., co może mieć znaczący wpływ na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

Nie bez znaczenia na kształtowanie się rynku kredytów hipotecznych w Polsce wpływ ma fakt, że istotny w nim udział stanowią zobowiązania nominowane w walutach obcych, a w szczególności we franku szwajcarskim oraz euro. Kredyty w tych walutach – przy braku zmienności kursów wymiany lub umacnianiu się polskiego złotego – są atrakcyjniejsze dla kredytobiorców ze względu na niższy poziom oprocentowania. W konsekwencji duże znaczenie mają zmiany w polityce banków regulującej ocenę zdolności kredytowej, często także powodowane nowymi rekomendacjami Komisji Nadzoru Finansowego.

Przed wybuchem pandemii stopy procentowe utrzymywały się na tym samym poziomie przez okres pięciu lat. Dopiero wiosną 2020 roku RPP postanowiła je kilkukrotnie obniżyć do historycznie najniższego poziomu. Wysokość stopy referencyjnej, mającej największy wpływ na WIBOR(R) 3M, spadła do 0,1%, co przełożyło się na obniżenie rat kredytowych. Obniżki miały na celu złagodzić skutki pandemii i zapobiec spowolnieniu gospodarczemu z powodu lockdownów.

Jednak w końcówce 2021 roku wszystko się zmieniło. Rosnąca inflacja w Polsce wymusiła na RPP zmianę polityki i okres rekordowo niskich stóp zdecydowanie dobiegł końca.

Rok 2022 przyniósł cykl podwyżek stóp procentowych, który bezpośrednio wiązał się z podwyższaniem przez banki rat kredytów. Dlatego kredytobiorcy z nadzieją czekali na to – kiedy się on zakończy.

RPP zdecydowała się wreszcie powstrzymać przed kolejnymi zmianami w październiku, listopadzie i grudniu 2022 r. Także podczas ostatnich posiedzeń w 2023 r., w styczniu, lutym, marcu, kwietniu, a także teraz w maju RPP pozostawiła stopy procentowe na niezmiennym poziomie.

Pędząca inflacja się nie zatrzymała, a w 2022 roku stopy procentowe były podnoszone niemal co miesiąc.

Na posiedzeniu w czerwcu 2023 r. Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała utrzymać stopy procentowe NBP na niezmiennym poziomie. Zatem aktualnie stopy procentowe NBP wynoszą (niezmiennie od 8 września 2022 r.):

- stopa referencyjna: 6,75%,
- stopa lombardowa: 7,25%,



- stopa depozytowa: 6,25%,
- stopa redyskontowa weksli: 6,80%,
- stopa dyskontowa weksli: 6,85%.

Dalsze decyzje Rady będą zależne od napływających informacji dotyczących perspektyw inflacji i aktywności gospodarczej.

#### 7.6 Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. prowadzą swoją działalność w branży, która jest bardzo narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Holandii czy krajów skandynawskich. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie wysoka podaż mieszkań, jaką można obecnie zaobserwować w kraju oraz walka o każdego klienta może wpływać na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiąganę przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie), dopasowywanie oferty w ilości i wielkości mieszkań do aktualnych trendów i wymagań klientów oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych.

#### 7.7 Ryzyko związane z sytuacją ogólnoswiatową

W 2022 i w 2023 roku nie odnotowano wpływu pandemii koronawirusa na działalność Spółki.

Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2022. Do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż usług i produktów jednostki. Kierownictwo będzie nadal

monitorować potencjalny wpływ koronawirusa na działalność jednostki i podjąć wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Pandemia koronawirusa znaczący wpływ miała na działalność najmu tylko jednej nieruchomości komercyjnej – apartotelu położonego przy ul. Chmielnej 30 w Warszawie. Zważywszy na fakt, że hotel składa się w większości z części apartamentowej, ta część nieruchomości w okresie lockdownów była wyłączona z działalności, operowały wyłącznie lokale użytkowe położone w parterze kamienicy. W efekcie pandemii, w roku 2020, kiedy nieruchomość została zakupiona jak i w 2021 roku ta część apartotelu nie przyniosła spodziewanych przychodów. W 2022 roku Spółka podjęła decyzję o sprzedaży nieruchomości i w we wrześniu 2022 roku podpisano umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku.

W lutym 2022 roku doszło do inwazji Rosji na Ukrainę. Prowadzona wojna w Ukrainie ma negatywny wpływ na polską gospodarkę, w tym na wyższą inflację, wysokie stopy procentowe, wysokie ceny surowców i materiałów budowlanych oraz problem z ich dostępnością. Wszystkie te czynniki bezpośrednio wpływały i będą wpływać na podwyższenie kosztów budowy, a co za tym idzie, cen mieszkań. Zarząd Spółki na bieżąco śledzi sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce jak również wojnę na Ukrainie i analizuje jej potencjalny wpływ na realizowany projekt. Niemniej jednak w ocenie Kierownictwa Spółki, skutki gospodarcze wywołane wojną na Ukrainę nie mają istotnie negatywnego wpływu na działalność Spółki i jej sytuację finansową. Większa dostępność kredytów hipotecznych oraz łagodzące warunki oceny zdolności kredytowej będą miały wpływ na zwiększenie popytu na mieszkania.

## **8 Wewnętrzne ryzyko związane z działalnością Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.**

### **8.1 Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów strategicznych**

Podstawowym celem strategicznym spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. jest konsekwentne płynne zwiększanie skali prowadzonej działalności w ramach segmentu budownictwa mieszkaniowego do założonego poziomu sprzedaży. Cel ten osiągany będzie poprzez dywersyfikację produktową oraz zwiększanie zasobów posiadanych gruntów pod nowe inwestycje. Osiągnięcie założonych celów strategicznych uzależnione od:

- Czynników wewnętrznych, które są związane z działalnością deweloperską spółek z Grupy, gdzie nie można wykluczyć popełnienia przez kadrę zarządzającą błędów w

ocenie sytuacji na rynku i podjęcia nietrafionych decyzji – pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Zarządu;

- Czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o.sp.k. i których spółki nie są w stanie przewidzieć.

Pomimo dążenia przez Spółki z należytą starannością do osiągnięcia zakładanych celów strategicznych, nie mogą one zapewnić, że zrealizują zakładaną strategię rozwoju. Ze względu na fakt, iż rynek nieruchomości podlega ciągłym zmianom, które są w większości niezależne od nich, pozycja oraz wyniki finansowe Grupy zależne będą od zdolności do dostosowania się do zmieniającego otoczenia rynkowego.

Dzięki pozytywnym czynnikom jakimi są: wieloletnie doświadczenie właścicieli na rynku deweloperskim, które owocuje pozytywnymi wynikami finansowymi oraz rentownością na przestrzeni ostatnich okresów, stabilność składu kadry menadżerskiej, wszystko to znacząco obniża ryzyko związane z nieosiągnięciem celów strategicznych. Jednocześnie jednym z kluczowych celów działalności jest pozyskanie środków niezbędnych do przyspieszenia rozwoju Grupy poprzez wcześniejsze rozpoczęcie planowanych projektów deweloperskich i generowanych z nich dochodów oraz zakup nowych gruntów pod kolejne inwestycje.

## 8.2 Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i możliwością utraty wykwalifikowanej kadry

Konsekwencją rezygnacji z pracy pracowników pełniących kluczowe funkcje, jest konieczność poszukiwania zastępców. Taka sytuacja mogłaby przejściowo spowodować obniżenie skuteczności działania Spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k..

Z uwagi na potrzebę posiadania wyspecjalizowanej kadry pracowniczej, nie można wykluczyć ryzyka związanego z przedłużającym się procesem rekrutacji, wzrostem oczekiwań płacowych przewyższającym wzrost wydajności pracy, wydłużonym czasem szkoleniowym nowozatrudnionych osób lub też utratą dotychczasowych pracowników, co mogłoby negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe osiągnięte przez spółki z Grupy w przyszłości. Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. nie obserwują jednak w ostatnich latach żadnej rotacji pracowników wyższego szczebla. W celu ograniczenia ryzyka związanego z możliwością utraty wykwalifikowanej kadry, Grupa prowadzi długofalową politykę zatrudnienia opartą o

tworzenie atrakcyjnych warunków pracy, zarówno w obszarze czynników płacowych, jak i pozapłacowych.

#### 8.3 Ryzyko niedopasowania oferty do wymagań klientów

Oferta Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. adresowana jest do różnych segmentów klientów. Oferuje on zarówno mieszkania w segmencie popularnym oraz mieszkania o podwyższonym standardzie. Na brak popytu ze strony klientów ma wpływ wiele czynników:

- niewłaściwa ocena atrakcyjności lokalizacji,
- rozplanowanie powierzchni oferowanych mieszkań, ich standard,
- błędne skalkulowanie ich ceny.

Wszystkie te czynniki mogą wpłynąć na osiągnięcie sprzedaży na niższym niż prognozowanym poziomie lub potrzebą obniżania cen, co w konsekwencji przełoży się na spadek rentowności projektu, mający przełożenie na pogorszenie sytuacji finansowej Grupy.

Grupa minimalizuje powyższe obszary ryzyka poprzez staranne wykonywanie szczegółowych kalkulacji rentowności dotyczących każdego z projektów deweloperskich z osobna. Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. większość projektów realizują etapowo, dywersyfikując w ten sposób ryzyko nietrafionych inwestycji, lub też w małej skali dzięki czemu niwelują w znaczący sposób ryzyko słabej sprzedaży lokali. Dodatkowo projekty realizowane etapowo można dostosować do zmieniającej się sytuacji rynkowej i popytu na konkretnego typu nieruchomości.

#### 8.4 Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacja projektów wadliwych

Inwestycje deweloperskie ze względu na ich złożoność, są narażone na opóźnienia spowodowane:

- niesprzyjającymi warunkami atmosferycznymi;
- nieoczekiwanymi problemami technicznymi, wyborem błędnych technologii budowy;
- brakiem niezbędnej infrastruktury technicznej;
- koniecznością usunięcia zanieczyszczeń z terenu inwestycji;
- dostawą niezbędnych w danym czasie materiałów na teren budowy;
- przedłużającymi się procedurami administracyjnymi;



- wadliwością wybudowanych nieruchomości, spowodowanymi błędami architektonicznymi lub błędami firm wykonawczych.

Niezależnie od posiadanego wpływu na wystąpienie powyższych opóźnień, mogą one skutkować pojawieniem się roszczeń ze strony klientów przeciwko spółkom z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.. Przedstawione powyżej zjawiska występują sporadycznie, na co wpływ ma doświadczenie kadry zarządzającej Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.. Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. szczegółowo analizuje każdy projekt przed podjęciem decyzji o jego realizacji, a w przypadku gdy nie spełnia on rygorystycznych kryteriów bezpieczeństwa, nie jest rozpoczynany.

#### 8.5 Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje

Istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe przez Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. mają możliwości wyszukiwania, a także nabywania kolejnych gruntów pod projekty deweloperskie. Jest to uzależnione od:

- czynników wewnętrznych, które są związane z umiejętnością poszukiwania interesujących lokalizacji pod przyszłe inwestycje;
- czynników zewnętrznych, które są niezależne od spółek z Grupy i są to przede wszystkim:
  - działania podmiotów konkurencyjnych;
  - otoczenie prawne;
  - obowiązujący plan zagospodarowania terenu;
  - atrakcyjność lokalizacji;
  - koszt pozyskania gruntu.

W przypadku braku możliwości nabycia gruntów spełniających kryteria przyjęte przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k., spółki z Grupy mogą nie zidentyfikować, a co za tym idzie nie pozyskać nowych nieruchomości, co może wpłynąć na zmniejszenie dynamiki rozwoju Grupy oraz istotnie wpłynąć na jej przyszłą pozycję rynkową.

Opisany powyżej obszar ryzyka niwelowany jest poprzez posiadany przez Spółki z Grupy bank ziemi, co oznacza możliwość wykonywania projektów przez dłuższy okres czasu.

#### 8.6 Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji

Realizacja projektu inwestycyjnego jest narażona na wiele czynników, które mogą spowodować opóźnienie wykonania całego projektu.

Podstawowym czynnikiem, jaki zagraża terminowemu wykonywaniu inwestycji są osoby trzecie - właściciele nieruchomości sąsiednich w stosunku do nieruchomości, na której



realizowana jest inwestycja. Mają oni wpływ na postępowania administracyjne dotyczące warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę toczących się na wniosek Spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.. Negatywne nastawienie ww. osób do planowanych inwestycji deweloperskich w ich sąsiedztwie może spowodować znaczne opóźnienie w realizacji planowanych inwestycji przez wydłużanie postępowań administracyjnych, tj. składanie zażaleń, odwołań, wznawianie zakończonych postępowań administracyjnych. Powyższe działania spowodować mogą wręcz zahamowanie procesu budowlanego.

Kolejnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na planowane i realizowane przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k. inwestycje budowlane jest ustawa deweloperska obowiązująca od 29 kwietnia 2012 roku, która nakłada na dewelopera dodatkowe obowiązki.

Znaczne opóźnienie procesu budowlanego spowodować może zwiększenie kosztów koniecznych na realizację inwestycji, a także powstanie po stronie Spółek z Grupy odpowiedzialności odszkodowawczej wobec nabywców lokali realizowanych w ramach danej inwestycji, związanej z nieterminowym wykonaniem przedwstępnych umów sprzedaży lokali.

#### 8.7 Ryzyko związane z transakcjami dokonywanymi między podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych za podmioty powiązane należy rozumieć podmioty, w których te same osoby prawne lub fizyczne równocześnie bezpośrednio lub pośrednio biorą udział w zarządzaniu podmiotami krajowymi lub w ich kontroli albo posiadają udział w kapitale tych podmiotów.

W przypadku transakcji z podmiotami powiązanymi Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. zobowiązane są do prowadzenia odpowiedniej dokumentacji podatkowej, która ma umożliwić weryfikację przez organy podatkowe cen stosowanych w transakcjach z podmiotami powiązanymi. Ceny te powinny być cenami rynkowymi. Jeśli organ podatkowy stwierdzi, iż ceny transakcyjne odbiegają od cen rynkowych, istnieje ryzyko pominięcia ceny ujętej w transakcjach i oszacowania uzyskanego z nich zysku do wartości rynkowej. Uznanie uzgodnionego przez strony wynagrodzenia za nierynkowe skutkować może przypisaniem dochodu danej Spółce z Grupy w wysokości, w jakiej powinna zostać wynagrodzona w związku z daną transakcją.

W celu ograniczenia wskazanego ryzyka Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. przeprowadzają transakcje zawsze na warunkach rynkowych, przy czym wskazane powyżej transakcje występują sporadycznie.

## 8.8 Ryzyko finansowe

### Ryzyko stopy procentowej

W okresie sprawozdawczym w Grupie nie dokonywano zabezpieczenia planowanych transakcji, w zakresie zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych, przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających. Stopy procentowe na koniec 2022 roku kształtowały się na poziomie 6,75%, tj. nastąpił ich wzrost o 450 punktów bazowych w stosunku do początku roku.

### Ryzyko związane z płynnością

W Grupie monitoruje się ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

### Ryzyko kredytowe

Ryzyko finansowe w Grupie związane jest z dużym zaangażowaniem kapitału z zewnątrz (kredyty bankowe) w finansowaniu działalności Spółek.

W przypadku Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. istnieje ryzyko walutowe związane ze spłatą kredytów zaciągniętych w EUR.

W ramach podpisanych umów kredytowych na finansowanie realizacji inwestycji ustanowiono szereg zabezpieczeń. Są to m.in. hipoteki na nieruchomościach będących obiektami w zabudowie, przelew praw z umów czy gwarancji dobrego wykonania.

## 9 Perspektywy

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k. zamierza kontynuować działalność w zakresie opisanym w punkcie 4, a w szczególności w zakresie dotyczącym działalności deweloperskiej. Grupa jest obecnie skoncentrowana na zakupie nowych gruntów i realizacji bieżących inwestycji mieszkaniowych oraz pozyskaniu finansowania dla tych inwestycji. W dłuższej perspektywie Grupa zamierza kontynuować obrany kierunek realizacji inwestycji mieszkaniowych na rynku warszawskim.

Główne działania skupione są w Dantex Sp. z o.o. Sp. K. W 2023 Spółka otrzymała pozwolenie na budowę inwestycji położonej w Warszawie, przy ul. Oliwskiej (bud. A). Inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem

podziemnym, miejscami postojowy i naziemnymi. Podstawowe parametry inwestycji: powierzchnia zabudowy 1 096,40 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa 8 652,03 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa mieszkań 5 127,20 m<sup>2</sup>, ilość lokali 95, ilość miejsc parkingowych 99.

Spółka jest również w trakcie przygotowania następujących inwestycji położonych w Warszawie:

- ul. Solińska (PUM ok. 3 339 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań ok. 45),
- ul. Antoniewska (PUM ok. 8 700 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań ok. 175),
- ul. Bohaterów Września (PUM ok. 2 700 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań ok. 49),
- ul. Bartycka (PUM ok. 5 950 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań ok. 120),
- Jutrzenki, etap L (PUM ok. 8 200 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań ok. 142).

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego miały miejsca następujące zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy:

- Aktem notarialnym Rep. A 1696/2023 z dn. 03.02.2023 roku podpisano umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Kołobrzesckiej w Konstancinie-Jeziornie, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 55/17 i 55/18, obręb 01-28.

- Aktem notarialnym Rep. A 1994/2023 z dn. 09.02.2023 roku podpisano umowę zakupu nieruchomości położonej przy ul. Bartyckiej w Warszawie

- Aktem notarialnym Rep. A 6856/2023 z dn. 24.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie likwidacji Spółki Dantex Investments Sp. z o.o.

- Aktem notarialnym Rep. A 16504/2023 z dn. 30.05.2023 roku podpisano warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Oliwskiej 11 w Warszawie

- W dniu 31.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński II Sp. z o.o. i Dantex-Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.

- W dniu 02.06.2023 roku podjęto uchwałę o zmieszczeniu wkładów Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K.

## 10 Mierniki efektów

Mierniki efektów przedstawiają wybrane wskaźniki finansowe:

### 1 Wskaźnik bieżącej płynności finansowej [tys. zł.]

	aktywa bieżące		
	zobowiązania i rezerwy bieżące		
Rok ubiegły	613 265	=	1,60
	383 911		
Rok bieżący	660 171	=	1,52
	435 623		

Stopień wypłacalności Grupy kapitałowej jest na stabilnym poziomie, posiada ona zdolność do spłacania swoich bieżących zobowiązań.

### 2 Wskaźnik ogólnego zadłużenia

	zobowiązania ogółem		x 100%
	aktywa ogółem		
Rok ubiegły	524 585	x100%=	62,0%
	846 509		
Rok bieżący	490 932	x100%=	58,0%
	846 288		

Informuje w jakim stopniu kapitał obcy bierze udział w finansowaniu działalności Grupy. Finansowanie zewnętrzne Grupy w ostatnich latach utrzymuje się na stabilnym poziomie 60-70%.

### 3 Wskaźnik rentowności sprzedaży

	Zysk netto		
	Przychody ze sprzedaży		
Rok ubiegły	49 592	x100%=	22,06%
	224 852		
Rok bieżący	92 112	x100%=	20,55%
	448 305		

Wskaźnik informuje o tym, ile procent sprzedaży stanowi marża zysku po odliczeniu wszystkich kosztów i zapłaceniu podatków. W roku bieżącym nastąpił spadek wartości tego wskaźnika, co oznacza, że Grupa musi zrealizować większą wartość sprzedaży do osiągnięcia określonej kwoty zysku.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Flavus Sp. z o.o. sp.k. przedstawił Zarząd Flavus Sp. z o.o. w składzie:

**Marek Roefler** – Prezes Zarządu Flavus Sp. z o.o.

**Marek Roefler**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Marek Roefler  
Data: 2023.06.29  
12:02:07 +02'00'

**Piotr Wiślicki** – Wiceprezes Zarządu Flavus Sp. z o.o.

**Signature valid**  
podpis. Dokument podpisany przez  
Piotr Wiślicki  
Data: 2023.06.29 12:43:26  
CEST

Warszawa, dnia 29.06.2023 r.



- 7.4. Skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej półroczne za IH 2023  
poprzednika Emitenta

## SPRAWOZDANIE z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ FLAVUS Sp. z o.o. sp.k.



za okres  
od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r.

Warszawa, 03.01.2024 r.

## Spis treści

1	Historia Grupy.....	3
2	Podstawowe informacje o jednostce dominującej Flavus Sp. z o.o. sp.k. ....	3
3	Struktura Grupy.....	4
4	Działalność deweloperska Grupy Flavus Sp. z o.o. SP.K. ....	5
4.1	Budowa budynków biurowych .....	5
4.2	Działalność związana z najmem powierzchni biurowych .....	7
4.3	Działalność deweloperska – mieszkaniowa .....	9
5	Działalność finansowa .....	17
6	Wyniki działalności i sytuacja finansowa.....	17
7	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. ....	18
7.1	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i programami wspierającymi budownictwo w Polsce.....	18
7.2	Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego .....	18
7.3	Ryzyko spadku cen mieszkań.....	20
7.4	Ryzyko związane z sytuacją demograficzną.....	21
7.5	Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych .....	21
7.6	Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji .....	23
7.7	Ryzyko związane z sytuacją ogólnoswiatową.....	23
8	Wewnętrzne ryzyko związane z działalnością Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. ....	24
8.1	Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów strategicznych.....	24
8.2	Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i możliwością utraty wykwalifikowanej kadry .....	25
8.3	Ryzyko niedopasowania oferty do wymagań klientów .....	26
8.4	Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacją projektów wadliwych.....	26
8.5	Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje.....	27
8.6	Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji .....	27
8.7	Ryzyko związane z transakcjami dokonywanymi między podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.....	28
8.8	Ryzyko finansowe .....	29
9	Perspektywy .....	29
10	Mierniki efektów .....	31

## 1 Historia Grupy

Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. prowadzi swoją działalność na terenie Polski. W chwili obecnej działalność inwestycyjna skoncentrowana jest na terenie Warszawy. Jednostka dominującą w Grupie jest Flavus Sp. z o.o. sp.k.

Początki działalności Grupy Kapitałowej Flavus Sp. z o.o. sp.k. sięgają 1983 roku. Firma początkowo działała w branży odzieżowej. Dantex SC Sp. z o.o. została założona w 1989r. Wkład do spółki stanowiły przedsiębiorstwa zagraniczne: Dantex z siedzibą w Polsce w Nasielsku, „ANGLOMET” Raterise z siedzibą w Polsce w Nowym Mieście, „POLWAREX” z siedzibą w Polsce w Grudusku oraz osoby fizyczne. W latach 1990 – 1995 nastąpił intensywny rozwój prowadzonej działalności. Spółka uzyskała status jednego z największych producentów odzieży na eksport. Produkcja odbywała się w dwóch własnych zakładach produkcyjnych, tj. w Grudusku i Nasielsku oraz przez ok. 30 firm podwykonawczych. Zakłady produkcyjne zostały sprzedane w 2009 i 2011 r.

Od 1995 r. Spółka rozpoczęła działalność deweloperską.

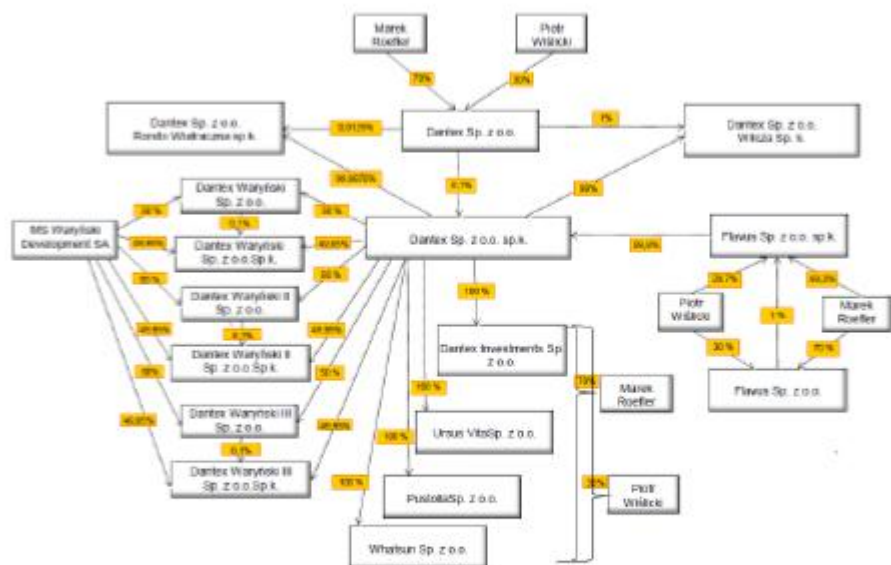
## 2 Podstawowe informacje o jednostce dominującej Flavus Sp. z o.o. sp.k.

Spółka Flavus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, ul. Płocka 9/11 powstała w 1 lutego 1990 roku i jest zarejestrowana w XII Wydziale Gospodarczym KRS pod numerem 606220. Spółka prowadzi działalność w zakresie:

- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości..

W okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 w Grupie nie prowadzono działań w dziedzinie badań i rozwoju.

### 3 Struktura Grupy



## Podstawowe informacje o składzie Grupy

Podmiot	Adres i telefon	Charakter podmiotu (JD, JZ, JS)	Data objęcia kontroli	Udział procentowy JD w kapitale	Przedmiot działalności
Flavus Sp.z o.o. Sp.K.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JD	16.12.2016	JD	pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych; działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem; działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.
Dantex Sp.z o.o. Sp.K.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	23.11.1989	99,9	wynajem nieruchomości na rachunek własny, realizacja przedsięwzięć deweloperskich, inwestorstwo zastępcze
DANTEX Wilcza Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	28.06.2003	98,9	wynajem nieruchomości na rachunek własny
DANTEX Investments Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	12.03.2015	99,9	pozostała działalność finansowa
DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	10.05.2013	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Dantex Waryński Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JW.	12.02.2013	49,95	budownictwo

Dantex Waryński Sp. z o.o. sp.k.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	08.04.2013	49,90	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Dantex Waryński II Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JW.	22.10.2014	49,95	budownictwo
Dantex Waryński II Sp. z o.o. sp.k.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	19.11.2014	49,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Dantex Waryński III Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JW.	17.06.2015	49,95	budownictwo
Dantex Waryński III Sp. z o.o. sp.k.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	11.08.2015	49,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Ursus Vita Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	05.12.2019	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Pustolla Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	07.10.2020	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Whatsun Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	21.12.2021	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich

#### 4 Działalność deweloperska Grupy Flavus Sp. z o.o. SP.K.

##### 4.1 Budowa budynków biurowych



W 1996 r. została ukończona przebudowa piętrowego budynku przemysłowego przy ulicy Płockiej 9/11 w Warszawie, polegająca na nadbudowie dwóch kondygnacji oraz rozbudowie wykorzystującej wolną powierzchnię działki, osiągając całkowitą powierzchnię 2917 m<sup>2</sup>. Obiekt do dziś wynajęty jest w 100% przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny.

W 1997 r. ukończono przebudowę przedwojennej czterokondygnacyjnej kamienicy przy ulicy Płockiej 13 w Warszawie o powierzchni 1275 m<sup>2</sup>, która została wynajęta w całości na siedzibę koncernu medialnego. Budynek został sprzedany w 2006 r.







W 1998 r. wybudowano przy ul. Płockiej 9/11B sześciokondygnacyjny budynek biurowy -o powierzchni 2 069 m<sup>2</sup>. Początkowo budynek został wynajęty firmie ubezpieczeniowej TUIR WARTA Vita S.A., a obecnie najemcą jest Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa.

W 1999 r. oddano do użytkowania sześciokondygnacyjny obiekt biurowy przy ul. Płockiej 11/13 w Warszawie, o powierzchni całkowitej 2699 m<sup>2</sup> - wynajęty najpierw długoterminowo firmie ubezpieczeniowej HDI ASEKURACJA, a obecnie najemcą jest Państwowa Inspekcja Pracy.



Również w 1999 r. ukończono inwestycję przy ul. Płockiej 5a – ośmiokondygnacyjny budynek biurowy o powierzchni 4948 m<sup>2</sup>, stanowiący siedzibę wydawnictwa Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o. Budynek został sprzedany w 2010 r.



W 2001 r. nastąpiło rozszerzenie działalności – wynajem nieruchomości poprzez nabycie czterokondygnacyjnego budynku biurowego w Katowicach przy ul. 11 listopada 11, o powierzchni 3393 m<sup>2</sup>. Budynek został sprzedany w 2017 r.

W 2004 r. wybudowano pięciokondygnacyjny budynek biurowy przy ulicy Płockiej 9 w Warszawie o powierzchni 6.236 m<sup>2</sup> stanowiącego obecnie przedmiot najmu Sądu Okręgowego w Warszawie.





W 2005 r. powstał sześciokondygnacyjny budynek biurowy przy ulicy Płockiej 9/11A w Warszawie, o powierzchni ogółem 2731 m<sup>2</sup>, gdzie mieści się obecnie siedziba spółek z Grupy oraz najemca Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny.

W 2005 r. spółka zależna Dantex Wilcza Sp. z o.o. Sp. K nabyła nieruchomość gruntową przy ul. Cybernetyki 19 w Warszawie o powierzchni 12.841 m<sup>2</sup>.

W 2006 r. oddano do użytkowania budynek biurowy przy ul. Cybernetyki 19A w Warszawie. Jest on całkowicie i długoterminowo wynajęty, głównie międzynarodowej agencji reklamowej



W 2009 r. oddano do użytkowania budynek biurowy klasy A o powierzchni 18.570 m<sup>2</sup> przy ulicy Cybernetyki 19B w Warszawie.

#### 4.2 Działalność związana z najmem powierzchni biurowych

Powierzchnie biurowe wynajmowane są w dwóch spółkach: Dantex Sp. z o.o. sp.k. oraz Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k. Pozostałe podmioty w Grupie nie prowadzą działalności związanej z najmem powierzchni biurowych i usługowych.

Spółka Dantex sp. z o.o. Wilcza sp.k. jest właścicielem 19 265,38 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych w Warszawie składających się z: trzech budynków biurowych mieszczących się przy ul. Cybernetyki w Warszawie, czterech lokali użytkowych przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie oraz jednego lokalu przy ul. Gizów 3 w Warszawie, które na dzień 30 czerwca 2023 roku były wynajęte w 83%. Wartość netto nieruchomości wynosiła 58 965 543,50 złotych. W przypadku

działalności jednostki - najem powierzchni biurowych - pandemia Covid-19 i prowadzona wojna w Ukrainie nie wpłynęła na pogorszenie sytuacji jednostki, kierownictwo Spółki na bieżąco monitoruje należności i w porę reaguje na wszelkie nieprawidłowości w tym zakresie.

Lista wynajmowanych nieruchomości przedstawia się następująco:

Nieruchomość	Powierzchnia najmu [m2]	Powierzchnia wynajęta [m2]	[%]
Cybernetyki 19	811,40	811,40	100%
Cybernetyki 19A	8 352,40	7 415,71	92%
Cybernetyki 19B	9 772,37	7 388,84	77%
Jana Kazimierza 30	199,71	199,71	100%
Gizów 3 LU1	129,50	129,50	100%
Powierzchnia wynajęta			83%

Spółka Dantex Sp. z o.o. sp.k. jest właścicielem kilku warszawskich nieruchomości, które wynajmowane są stale od wielu lat jako lokale biurowe i usługowe. Przychody z najmu nieruchomości stanowią około 7% przychodów i pomimo, że Spółka od kilku lat koncentruje się na działalności deweloperskiej, stanowią mocny filar w strukturze przychodów.

Listę 5 największych nieruchomości oraz kluczowych najemców przedstawia poniższa tabela.

Nieruchomość	Kluczowy Najemca	Wielkość powierzchni wynajętej	Data zawarcia Umowy najmu	Data trwania umowy
Warszawa, ul. Płocka 9	Sąd Okręgowy w Warszawie	6 031,00	30.11.2013	31.12.2025
Warszawa, ul. Płocka 9/11	Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny	2 888,30	28.10.2004	14.12.2023
Warszawa, ul. Płocka 9/11A	Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny	1 316,20	28.10.2004	14.12.2023
Warszawa, ul. Płocka 9/11B	Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa	1 940,70	20.07.2021	14.12.2023
Warszawa, ul. Płocka 9/13	Państwowa Inspekcja Pracy	2 658,00	26.11.2014	31.03.2025

Na dzień 30 czerwca 2023 roku nieruchomości były wynajęte w 100%. Wartość netto nieruchomości wynosiła 16 459 116,76 złotych.



#### 4.3 Działalność deweloperska – mieszkaniowa

Spółka zrealizowała kilkanaście projektów mieszkaniowych, a kolejne są w trakcie realizacji bądź w przygotowaniu. Wszystkie inwestycje mieszkaniowe zlokalizowane są w Warszawie.

##### OSIEDLE DOBROLIN – I, II i III etap

Osiedle Dobrolin to inwestycja, która została zrealizowana w trzech etapach, budowę ostatniego z nich zakończono w 2012 roku. Budynki są zlokalizowane pomiędzy ulicami Wolską i Jana Kazimierza na gruncie o łączonej powierzchni blisko 21.000 m<sup>2</sup> w odległości zaledwie pięciu kilometrów od ścisłego centrum Warszawy.



#### OSIEDLE DOBRA WOLA

Inwestycja zakłada wybudowanie IV etapów. Obecnie trwają przygotowania IV etapu, III etap został oddany do użytkowania w 2018 roku. Nieruchomość znajduje się w pierwszej linii zabudowy bezpośrednio przy ulicy Jana Kazimierza w Warszawie.



#### OSIEDLE BURAKOWSKA 16

Inwestycja została podzielona na II etapy, ostatni został zrealizowany w styczniu 2016 roku. Przylegające do siebie bocznymi ścianami budynki są ze sobą połączone i skomunikowane, tj. wjazd do garażu II etapu następuje przez garaż I etapu. Położone są w Warszawie, przy ul. Burakowskiej.





#### OSIEDLE PRZY ARKADII

Inwestycja zlokalizowana jest w otoczeniu ulic Burakowskiej, Kłopot i Parysowskiej w Warszawie. Przedsięwzięcie będzie się składać z pięciu etapów. Budowę pierwszego etapu zakończono w październiku 2016 roku. Zakończenie budowy ostatniego etapu całej inwestycji miało miejsce w listopadzie 2020 roku.

#### WOLSKA KWADRAT

W ramach kontynuacji zrealizowanych III etapów Osiedla DOBROLIN na sąsiadującej z budynkiem przy ulicy Gizów 3 działce nr 25/8 zaprojektowano 2 budynki – budynek A – mieszkalny z częścią usługową oraz dziewięciokondygnacyjny budynek B – mikro apartamentowiec.

Budowę rozpoczęto w II kw.2015 r. a zakończono w lipcu 2017 roku.



#### OSIEDLE MIASTO WOLA

- projekt deweloperski realizowany w ramach Spółki SPV z partnerem MS Waryński Development S.A.

Osiedle Miasto Wola to kameralne budynki o podwyższonym standardzie o wysokości od 3 do 9 pięter. W ramach inwestycji zrealizowanych zostanie 9 etapów od budynku A do I.

Budowa I etapu inwestycji rozpoczęła się w lipcu 2014 roku, a zakończyła w I kwartale 2016 roku. Budowa II etapu inwestycji rozpoczęła się w I kw.2015, a zakończyła w IV kwartale 2016 roku. Budowa etapu IIIC inwestycji rozpoczęła się w I kw.2016, a zakończono w III kwartale 2017 roku. Budowa etapu IIID inwestycji rozpoczęła się w III kw.2016, a zakończyła w I kw. 2018 roku. W roku 2018 realizowano

budowę etapów F,G oraz H1. Inwestycje realizowane są w ramach Generalnego Wykonawstwa – UNIBEP SA, bankiem kredytującym jest Bank PKO BP SA. Budowa ostatniego etapu E rozpoczęła się we wrześniu 2020 roku, a zakończyła się w I kwartale 2022 roku.



## NA MOKOTOWIE

Apartamentowiec położony przy ul. Woronicza 80 w Warszawie to kolejna inwestycja w stolicy, jej realizację rozpoczęto w maju 2018 roku. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym zakończyła się w IV kwartale 2019 roku.

## OSIEDLE MUSZLOVE

Inwestycja Osiedle Muszlove to budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną – dz. ew. 22/1 z obrębu 6-11-10 przy ul. Powstańców Śląskich w Warszawie, którego realizację rozpoczęto w listopadzie 2017 roku. Budowa budynku zakończyła się w II kwartale 2019 roku.



## KOMPLEKS MIEJSKI RONDO WIATRACZNA

Spółka Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp.k. została powołana w ramach Umowy Inwestycyjnej do realizacji inwestycji „Kompleks Miejski Rondo Wiatraczna” przy ul. Grochowskiej 207 w Warszawie, teren działek ew. nr 36 (budynek), 6/1 i 6/3 (zjazdy), obręb 3-05-04.

Realizacja inwestycji rozpoczęła się w kwietniu 2016 roku, po uzyskaniu Decyzji o pozwoleniu na budowę nr 385/PRD/2015 z dnia 13.10.2015r. wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy. Budynek posiada następujące parametry:

Budowa została zrealizowana przez Generalnego Wykonawcę, UNIBEP S.A. 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 maja 19 na podstawie umowy podpisanej w dniu 7 kwietnia 2016 roku.



Generalnym Realizatorem Inwestycji był natomiast Dantex Sp. z o.o. sp.k. na podstawie Umowy o Generalną Realizację Inwestycji podpisanej w dniu 1 marca 2016 roku.

Na dzień 31.12.2022 Spółka zawarła łącznie 470 Umów deweloperskich na sprzedaż lokali o łącznej powierzchni 22 687,96 m<sup>2</sup> co daje 100% całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań. Na dzień 31.12.2022 Spółka podpisała 470 Umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 22 687,96 m<sup>2</sup> co daje 100% całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań.

Spółka jest właścicielem 10 310,07 m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej, zlokalizowanej w „Kompleksie Miejskim Rondo Wiatraczna” w Warszawie, składającej się z Galerii Rondo Wiatraczna o powierzchni 9 762,97 m<sup>2</sup> i powierzchni biurowej wynoszącej 547,10 m<sup>2</sup>. Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączna powierzchnia wynajętych lokali handlowych, z wyłączeniem stoisk, ogródków, powierzchni wspólnych, wynosiła 7 428,62 m<sup>2</sup>, co stanowi 99,6%, natomiast suma powierzchni niewynajętych lokali handlowych była równa 30,00 m<sup>2</sup>. Lokale biurowe zostały wynajęte w 100%.



#### WOLA NOWA

Inwestycja realizowana jest przy ul. Golezowskiej w Warszawie. W sąsiedztwie zrealizowanych III etapów Osiedla DOBROLIN oraz inwestycji WOLSKA KWADRAT na zaprojektowano 3 budynki – budynek A – mikro apartamentowiec oraz budynki B+C mieszkalne z częścią usługową.

Budowę rozpoczęto w 2019 roku. Budynek B i C oddano do użytkowania w maju 2021 roku, budynek A oddano do użytkowania w styczniu 2022 roku.

**AURORA**

Projekt zakłada wybudowanie osiedla składającego się z 9 budynków (od V do VII kondygnacji naziemnych z halami garażowymi pod budynkami), ze wspólnymi przestrzeniami, w których znajdzie się ok. 900 mieszkań z lokalami usługowymi w parterach. W roku 2020 rozpoczęła się budowa etapów A i C, która zakończyła się w II kwartale 2022 r. W roku 2021 rozpoczęła się budowa etapu B, która zakończyła się w IV kwartale 2022 r. W maju 2021 rozpoczęła się realizacja inwestycji Aurora D a czerwcu 2021 etapu E. W 2023 roku otrzymano pozwolenie na użytkowanie etapów D i E. Obecnie trwa realizacja budowy kolejnych etapów inwestycji Jutrzenki JiK. Kompleks budynków FGHI zostanie sprzedany – w kwietniu 2022 roku podpisano przedwstępną umowę sprzedaży - Rep A nr 1270/2022.

**Podstawowe parametry inwestycji  
dla pierwszych etapów:**

	<b>Bud A</b>	<b>Bud B</b>	<b>Bud C</b>	<b>Bud D</b>	<b>Bud E</b>
Powierzchnia terenu inwestycji (m <sup>2</sup> ):	6 134,34	2 655	3 454,96	3 273,89	3 715,11
Powierzchnia zabudowy (m <sup>2</sup> ):	1 502,68	1 028,37	1 276,25	969,9	
Planowana liczba mieszkań:	122	95	110	83	78
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym:	116	96	123	84	80
Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> PUM/PUL)	6 778,95	4 923,31	6 058,58	4 405,89	4 278,54
w tym: mieszkań (m <sup>2</sup> PUM)	6 160,95	4 923,31	6 058,58	4 202,59	4 213,94
usługowa (m <sup>2</sup> PUL)	628	0	0	203,30	64,60

**FGHI****JiK**

Powierzchnia Terenu inwestycji(m <sup>2</sup> ):	13 999	6 700,00
Planowana liczba mieszkań:	400	155
Planowana ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym :	500	178
Powierzchnia użytkowa(m <sup>2</sup> PUM/PUL):	19 550,00	9 469,33
W tym: mieszkań(m <sup>2</sup> PUM)	19 550,00	8 766,74
usługowa		702,59

**NAMYSŁOWSKA-Autonomia Praska**

Realizowana inwestycja pod nazwą Autonomia Praska polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z miejscami postojowymi zewnętrznymi, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i zagospodarowaniem terenu.



Budynek będzie posiadał 7 kondygnacji nadziemnych oraz 1 podziemną. Planowany termin zakończenia prac budowlanych 31 grudnia 2024 r.

**Podstawowe parametry inwestycji**

Powierzchnia działki (m2)	5 718,00
Planowana: powierzchnia użytkowa(m2)	16 000,37
Ilość mieszkań (szt)	199
Ilość miejsc w garażu podziemnym (szt)	177
oraz boksy/komórki lokatorskie (szt)	32

**OSIEDLE URSUS VITA**

- projekt deweloperski realizowany w ramach Spółki SPV

Nieruchomość położona w Warszawie w dzielnicy URSUS przy ul. Silnikowej, teren działek 93/3 z obrębem 2-09-09, na której to nieruchomości powstanie wieloetapowa inwestycja mieszkalna z częściami usługowymi. Projektantem inwestycji jest spółka Neoprojekt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W połowie roku 2020 spółka Ursus Vita wystąpiła o pozwolenie na budowę pierwszego etapu inwestycji. W roku 2021 rozpoczęła realizację I etapu inwestycji przy ul. Silnikowej w Warszawie, którą kontynuowała w 2022 roku. Z końcem stycznia 2023 roku zakończono prace budowlane. Spółka planuje uzyskać w II półroczu 2023 roku pozwolenie na użytkowanie. W roku 2023 będzie kontynuowała realizację II etapu inwestycji. Jednostka w 2022 roku rozpoczęła prace przygotowawcze dla III etapu inwestycji, na które również wydano prawomocne pozwolenie na budowę w roku 2022.

Planowane parametry poszczególnych etapów inwestycji:

Etapy	I etap - D1	II etap - D2	III etap D3		IV etap D4	V etap D5
Powierzchnia działki	4 985,35	5 775,73	2 135,92	2 633,19	5 467,81	
Działka po podziale	93/8			124/7		
Projektowane parametry etapów						
lokale mieszkalne	7 583,77	9 564,62	7 881,15		7 933,98	4 503,46
usługi	390,65	125,78	68,22		239,88	367,61
liczba mieszkań	150	190	155		157	89
liczba lokali ust.	6	3	2		6	4
Terminy						
Rozpoczęcie budowy	sie.21	maj.22	sty.23		cze.23	
Zakończenie budowy	kwi.23	mar.24	paź.24		mar.25	

Generalnym Realizatorem inwestycji jest spółka Dantex sp. z o.o. sp.k. na podstawie Umowy o Generalną Realizację Inwestycji podpisanej w dniu 2 stycznia 2020 roku.

## OSIEDLE WOLAŁA

- projekt deweloperski realizowany w ramach Spółki SPV

Realizacja inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego przy ul. Sowińskiego 59 w Warszawie, którą Spółka Pustolla rozpoczęła w 2021 roku. Pozwolenie na budowę otrzymano w dn. 22.06.2021.

Inwestycja polegała na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, drogą wewnętrzną, zewnętrznymi miejscami postojowymi oraz infrastrukturą techniczną w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą WolaŁa. W budynku jest 50 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 3.391,30 m<sup>2</sup> (zwanej dalej „PUM”), 50 miejsc postojowych dla samochodów w garażu podziemnym oraz 13 boksów rowerowych o łącznej powierzchni 46,02 m<sup>2</sup>. Inwestycja prowadzona była na działkach gruntu o nr ewidencyjnych 12, 13/1 oraz 13/7 o łącznej powierzchni 2.226,00 m<sup>2</sup>.

Inwestycja była realizowana przez Generalnego Wykonawcę MATBUD Sp. z o.o. na podstawie kontraktu z dn. 6.12.2021 roku, a zakończenie prac budowlanych i oddanie do użytkowania nastąpiło w II kwartale 2023 roku.

W okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2023 roku spółka nie nabywała nowych gruntów pod realizację przyszłych inwestycji.

## 5 Działalność finansowa

Obecnie w Grupie żadna ze spółek nie prowadzi działalności finansowej za wyjątkiem pożyczek udzielanych podmiotom w ramach Grupy.

## 6 Wyniki działalności i sytuacja finansowa

W okresie od 01.01.2023 do 30.06.2023 Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. odnotowała przychody netto ze sprzedaży na poziomie 154 258 tys. zł, natomiast koszty z działalności operacyjnej wyniosły 132 356 tys. zł. W efekcie Grupa zamknęła wskazany okres zyskiem w wysokości 14 302 tys. zł.

Podstawowe dane charakteryzujące działalność Grupy [tys. zł]:

Wyszczególnienie	30.06.2022	30.06.2023
Suma bilansowa	993 444	908 293
Kapitał własny	280 868	351 752
Przychody ze sprzedaży	178 529	154 258
Wynik finansowy netto	-11 518	14 302

Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. systematycznie zwiększa wartość swoich aktywów, co ma odzwierciedlenie w osiągniętym zysku w porównaniu z analogicznym okresie poprzedniego półrocza.

## 7 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.

Działalność spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k., ich koszty, przychody i wyniki finansowe uzależnione są od czynników niezależnych od Grupy, a związanych z ogólną sytuacją gospodarczą ekonomiczną i polityczną, przepisami prawa czy konkurencją na rynku. Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. na bieżąco monitorują sytuację rynkową branży, w której prowadzą swoją działalność w celu obniżenia wystąpienia poniżej wskazanych czynników ryzyka.

### 7.1 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i programami wspierającymi budownictwo w Polsce

Przychody spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. realizowane są jedynie na rynku polskim i są zależne od wielu czynników makroekonomicznych charakteryzujących krajową gospodarkę. Każda zmiana sytuacji makroekonomicznej, w tym w szczególności zmiany odnośnie dynamiki PKB, stopy inflacji, poziomu deficytu budżetowego, poziomu stóp procentowych i stopy bezrobocia oraz niestabilność polskiej waluty w stosunku do Euro mogą wpływać na realizację założonych przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k. celów strategicznych oraz na osiągnięcie założonych przez nią wyników finansowych.

### 7.2 Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuujące

przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. może implikować pogorszenie ich sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Obowiązujące regulacje zawierają również sprzeczne przepisy i niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między poszczególnymi organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i podatnikami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe.

Wyzwaniem dla firm w obecnym czasie jest dostosowanie się wprowadzonych zmian podatkowych. Szybkość wprowadzania trudnych przepisów podatkowych i proceduralnych nie wpływa pozytywnie na jakość prawa.

Rok 2022 był pierwszym rokiem obowiązywania przepisów wprowadzonych w ramach tzw. Polskiego Ładu. Uchwalone przepisy były bardzo rozbudowane, modyfikowały wiele istniejących rozwiązań, jak również wprowadziły nowe podatki.

W październiku 2022 roku uchwalono ustawę, która wprowadziła zmiany do ustawy o CIT oraz innych ustaw. Ustawa zmodyfikowała część rozwiązań Polskiego Ładu. Poza wyjątkami określonymi w ustawie weszła ona w życie 1 stycznia 2023 r., przy czym część zmian dotyczyła okresów wcześniejszych.

Od 1 stycznia 2023 roku wprowadzono do polskiego porządku prawnego grupy VAT-owskie. Tworzenie grup VAT umożliwia przedsiębiorcom zarządzanie podatkiem VAT w całej grupie, co wpływa na cash-flow w ramach całej struktury kapitałowej. W roku 2023 wprowadzono zmiany do ustawy VAT, określane mianem „SLIM VAT 3”.

Do końca 2022 roku obowiązywała w Polsce tarcza antyinflacyjna, która obniżyła stawki VAT na podstawowe produkty. Od 1 stycznia 2023 roku stawki VAT wróciły do pierwotnych wartości. Wyjątkiem jest tylko stawka VAT na żywność, która została utrzymana na poziomie 0% do końca czerwca 2023 roku, z dużym prawdopodobieństwem jej utrzymania do końca roku.

Szereg wprowadzonych zmian przyniósł efektywne obciążenia podatkowe, a zarządzanie zmianami stanowi wyzwanie dla działu finansowo-księgowego.

W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. na bieżąco monitorują zmiany przepisów prawa oraz korzystają z profesjonalnej pomocy prawnej i podatkowej.

### 7.3 Ryzyko spadku cen mieszkań

Największy wpływ na osiągnięte przez Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. przychody oraz realizowaną rentowność mają ceny oferowanych przez nie mieszkań, które w dużym stopniu powiązane są z sytuacją panującą na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie Flavus Sp. z o.o. sp.k. nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. oraz możliwości jej dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Dodatkowo Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.



prowadzą równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółek poziom rentowności. Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

#### 7.4 Ryzyko związane z sytuacją demograficzną

Popyt zgłaszany na produkty (mieszkania) Spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. jest w znaczącym stopniu uzależniony od czynników związanych z sytuacją demograficzną w kraju. Zachodzące obecnie niekorzystne zmiany sytuacji demograficznej na rynkach lokalnych, na których Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. prowadzi projekty deweloperskie, takie jak migracje ludności do innych miast, zmiany struktury wiekowej wśród potencjalnych klientów Spółek, emigracja zarobkowa czy spadek dochodów gospodarstw domowych mogą ograniczać popyt na nieruchomości oferowane przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k.. To natomiast może mieć negatywny wpływ na osiągnięte przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k. wyniki finansowe.

Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. starają się niwelować ryzyko poprzez analizowanie oferty konkurentów na potencjalnych rynkach oraz dopasowywanie wielkości oferty. Grupa monitorując sytuację na rynkach lokalnych stara się wybierać atrakcyjne lokalizacje dla swoich projektów, które będą mniej narażone na wspomniane czynniki demograficzne.

#### 7.5 Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych

Kolejnym ryzykiem, które jest niezależne od działalności spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. jest dostępność kredytów hipotecznych, a także zdolność do ich obsługi przez kredytobiorców.

W przypadku ograniczenia dostępności tego typu finansowania przez banki możliwe jest zmniejszenie liczby osób chętnych do nabywania mieszkań sprzedawanych przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k., co może mieć znaczący wpływ na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

Nie bez znaczenia na kształtowanie się rynku kredytów hipotecznych w Polsce wpływ ma fakt, że istotny w nim udział stanowią zobowiązania nominowane w walutach obcych, a w szczególności we franku szwajcarskim oraz euro. Kredyty w tych walutach – przy braku zmienności kursów wymiany lub umacnianiu się polskiego złotego – są atrakcyjniejsze dla kredytobiorców ze względu na niższy poziom oprocentowania. W konsekwencji duże

znaczenie mają zmiany w polityce banków regulującej ocenę zdolności kredytowej, często także powodowane nowymi rekomendacjami Komisji Nadzoru Finansowego.

Przed wybuchem pandemii stopy procentowe utrzymywały się na tym samym poziomie przez okres pięciu lat. Dopiero wiosną 2020 roku RPP postanowiła je kilkakrotnie obniżyć do historycznie najniższego poziomu. Wysokość stopy referencyjnej, mającej największy wpływ na WIBOR(R) 3M, spadła do 0,1%, co przełożyło się na obniżenie rat kredytowych. Obniżki miały na celu złagodzić skutki pandemii i zapobiec spowolnieniu gospodarczemu z powodu lockdownów.

Jednak w końcówce 2021 roku wszystko się zmieniło. Rosnąca inflacja w Polsce wymusiła na RPP zmianę polityki i okres rekordowo niskich stóp zdecydowanie dobiegł końca.

Rok 2022 przyniósł cykl podwyżek stóp procentowych, który bezpośrednio wiązał się z podwyższaniem przez banki rat kredytów. Dlatego kredytobiorcy z nadzieją czekali na to – kiedy się on zakończy.

RPP zdecydowała się wreszcie powstrzymać przed kolejnymi zmianami w październiku, listopadzie i grudniu 2022 r. Także podczas ostatnich posiedzeń w 2023 r., w styczniu, lutym, marcu, kwietniu, a także teraz w maju RPP pozostawiła stopy procentowe na niezmiennym poziomie.

Pędząca inflacja się nie zatrzymała, a w 2022 roku stopy procentowe były podnoszone niemal co miesiąc.

Na posiedzeniu w czerwcu 2023 r. Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała utrzymać stopy procentowe NBP na niezmiennym poziomie. Zatem aktualnie stopy procentowe NBP wynoszą (niezmiennie od 8 września 2022 r.):

- stopa referencyjna: 6,75%,
- stopa lombardowa: 7,25%,
- stopa depozytowa: 6,25%,
- stopa redyskontowa weksli: 6,80%,
- stopa dyskontowa weksli: 6,85%.

Dalsze decyzje Rady będą zależne od napływających informacji dotyczących perspektyw inflacji i aktywności gospodarczej.

#### 7.6 Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. prowadzą swoją działalność w branży, która jest bardzo narażona na silną presję zarówno ze strony podmiotów krajowych jak i zagranicznych w tym m.in. spółek będących pośrednio własnością podmiotów z Hiszpanii, Irlandii, Izraela, Holandii czy krajów skandynawskich. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać dostęp do atrakcyjnych pod względem cenowym i lokalizacyjnym gruntów, mogą także prowadzić do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych.

Jednocześnie wysoka podaż mieszkań, jaką można obecnie zaobserwować w kraju oraz walka o każdego klienta może wpływać na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez dewelopera marże oraz osiąganę przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka poprzez utrzymywanie istotnych zapasów gruntów na potrzeby przyszłych inwestycji deweloperskich, dywersyfikację sprzedaży poprzez realizację większej liczby projektów w mniejszej skali (lub ich etapowanie), dopasowywanie oferty w ilości i wielkości mieszkań do aktualnych trendów i wymagań klientów oraz staranne dobieranie lokalizacji realizowanych inwestycji pod kątem aktywności podmiotów konkurencyjnych.

#### 7.7 Ryzyko związane z sytuacją ogólnoswiatową

W 2022 i w 2023 roku nie odnotowano wpływu pandemii koronawirusa na działalność Spółki.

Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2022. Do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż usług i produktów jednostki. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ koronawirusa na działalność jednostki i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Pandemia koronawirusa znaczący wpływ miała na działalność najmu tylko jednej nieruchomości komercyjnej – apartotelu położonego przy ul. Chmielnej 30 w Warszawie. Zważywszy na fakt, że hotel składa się w większości z części apartamentowej, ta część nieruchomości w okresie lockdownów była wyłączona z działalności, operowały wyłącznie

lokale użytkowe położone w parterze kamienicy. W efekcie pandemii, w roku 2020, kiedy nieruchomość została zakupiona jak i w 2021 roku ta część apartotelu nie przyniosła spodziewanych przychodów. W 2022 roku Spółka podjęła decyzję o sprzedaży nieruchomości i w we wrześniu 2022 roku podpisano umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku.

W lutym 2022 roku doszło do inwazji Rosji na Ukrainę. Prowadzona wojna w Ukrainie ma negatywny wpływ na polską gospodarkę, w tym na wyższą inflację, wysokie stopy procentowe, wysokie ceny surowców i materiałów budowlanych oraz problem z ich dostępnością. Wszystkie te czynniki bezpośrednio wpływały i będą wpływać na podwyższenie kosztów budowy, a co za tym idzie, cen mieszkań. Zarząd Spółki na bieżąco śledzi sytuację na rynku mieszkaniowym w Polsce jak również wojnę na Ukrainie i analizuje jej potencjalny wpływ na realizowany projekt. Niemniej jednak w ocenie Kierownictwa Spółki, skutki gospodarcze wywołane wojną na Ukrainę nie mają istotnie negatywnego wpływu na działalność Spółki i jej sytuację finansową. Większa dostępność kredytów hipotecznych oraz łagodzące warunki oceny zdolności kredytowej będą miały wpływ na zwiększenie popytu na mieszkania.

## **8 Wewnętrzne ryzyko związane z działalnością Grupy Flawus Sp. z o.o. sp.k.**

### **8.1 Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów strategicznych**

Podstawowym celem strategicznym spółek z Grupy Flawus Sp. z o.o. sp.k. jest konsekwentne płynne zwiększanie skali prowadzonej działalności w ramach segmentu budownictwa mieszkaniowego do założonego poziomu sprzedaży. Cel ten osiągany będzie poprzez dywersyfikację produktową oraz zwiększanie zasobów posiadanych gruntów pod nowe inwestycje. Osiągnięcie założonych celów strategicznych uzależnione od:

- Czynników wewnętrznych, które są związane z działalnością deweloperską spółek z Grupy, gdzie nie można wykluczyć popełnienia przez kadrę zarządzającą błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia nietrafionych decyzji – pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności Zarządu;
- Czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od spółek z Grupy Flawus Sp. z o.o.sp.k. i których spółki nie są w stanie przewidzieć.

Pomimo dążenia przez Spółki z należytą starannością do osiągnięcia zakładanych celów strategicznych, nie mogą one zapewnić, że zrealizują zakładaną strategię rozwoju. Ze względu na fakt, iż rynek nieruchomości podlega ciągłym zmianom, które są w większości niezależne od nich, pozycja oraz wyniki finansowe Grupy zależne będą od zdolności do dostosowania się do zmieniającego otoczenia rynkowego.

Dzięki pozytywnym czynnikom jakimi są: wieloletnie doświadczenie właścicieli na rynku deweloperskim, które owocuje pozytywnymi wynikami finansowymi oraz rentownością na przestrzeni ostatnich okresów, stabilność składu kadry menadżerskiej, wszystko to znacząco obniża ryzyko związane z nieosiągnięciem celów strategicznych. Jednocześnie jednym z kluczowych celów działalności jest pozyskanie środków niezbędnych do przyspieszenia rozwoju Grupy poprzez wcześniejsze rozpoczęcie planowanych projektów deweloperskich i generowanych z nich dochodów oraz zakup nowych gruntów pod kolejne inwestycje.

#### 8.2 Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i możliwością utraty wykwalifikowanej kadry

Konsekwencją rezygnacji z pracy pracowników pełniących kluczowe funkcje, jest konieczność poszukiwania zastępców. Taka sytuacja mogłaby przejściowo spowodować obniżenie skuteczności działania Spółek z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k..

Z uwagi na potrzebę posiadania wyspecjalizowanej kadry pracowniczej, nie można wykluczyć ryzyka związanego z przedłużającym się procesem rekrutacji, wzrostem oczekiwań płacowych przewyższającym wzrost wydajności pracy, wydłużonym czasem szkoleniowym nowozatrudnionych osób lub też utratą dotychczasowych pracowników, co mogłoby negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe osiągnięte przez spółki z Grupy w przyszłości.

Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. nie obserwują jednak w ostatnich latach żadnej rotacji pracowników wyższego szczebla. W celu ograniczenia ryzyka związanego z możliwością utraty wykwalifikowanej kadry, Grupa prowadzi długofalową politykę zatrudnienia opartą o tworzenie atrakcyjnych warunków pracy, zarówno w obszarze czynników płacowych, jak i pozapłacowych.



### 8.3 Ryzyko niedopasowania oferty do wymagań klientów

Oferta Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. adresowana jest do różnych segmentów klientów. Oferuje on zarówno mieszkania w segmencie popularnym oraz mieszkania o podwyższonym standardzie. Na brak popytu ze strony klientów ma wpływ wiele czynników:

- niewłaściwa ocena atrakcyjności lokalizacji,
- rozplanowanie powierzchni oferowanych mieszkań, ich standard,
- błędne skalkulowanie ich ceny.

Wszystkie te czynniki mogą wpłynąć na osiąganie sprzedaży na niższym niż prognozowanym poziomie lub potrzebą obniżania cen, co w konsekwencji przełoży się na spadek rentowności projektu, mający przełożenie na pogorszenie sytuacji finansowej Grupy.

Grupa minimalizuje powyższe obszary ryzyka poprzez staranne wykonywanie szczegółowych kalkulacji rentowności dotyczących każdego z projektów deweloperskich z osobna. Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. większość projektów realizują etapowo, dywersyfikując w ten sposób ryzyko nietrafionych inwestycji, lub też w małej skali dzięki czemu niwelują w znaczący sposób ryzyko słabej sprzedaży lokali. Dodatkowo projekty realizowane etapowo można dostosować do zmieniającej się sytuacji rynkowej i popytu na konkretnego typu nieruchomości.

### 8.4 Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacja projektów wadliwych

Inwestycje deweloperskie ze względu na ich złożoność, są narażone na opóźnienia spowodowane:

- niesprzyjającymi warunkami atmosferycznymi;
- nieoczekiwanymi problemami technicznymi, wyborem błędnych technologii budowy;
- brakiem niezbędnej infrastruktury technicznej;
- koniecznością usunięcia zanieczyszczeń z terenu inwestycji;
- dostawą niezbędnych w danym czasie materiałów na teren budowy;
- przedłużającymi się procedurami administracyjnymi;
- wadliwością wybudowanych nieruchomości, spowodowanymi błędami architektonicznymi lub błędami firm wykonawczych.

Niezależnie od posiadanego wpływu na wystąpienie powyższych opóźnień, mogą one skutkować pojawieniem się roszczeń ze strony klientów przeciwko spółkom z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.. Przedstawione powyżej zjawiska występują sporadycznie, na co wpływ ma doświadczenie kadry zarządzającej Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k.. Grupa Flavus Sp. z o.o. sp.k. szczegółowo analizuje każdy projekt przed podjęciem decyzji o jego realizacji, a w przypadku gdy nie spełnia on rygorystycznych kryteriów bezpieczeństwa, nie jest rozpoczynany.

#### 8.5 Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje

Istotny wpływ na osiągane wyniki finansowe przez Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. mają możliwości wyszukiwania, a także nabywania kolejnych gruntów pod projekty deweloperskie. Jest to uzależnione od:

- czynników wewnętrznych, które są związane z umiejętnością poszukiwania interesujących lokalizacji pod przyszłe inwestycje;
- czynników zewnętrznych, które są niezależne od spółek z Grupy i są to przede wszystkim:
  - działania podmiotów konkurencyjnych;
  - otoczenie prawne;
  - obowiązujący plan zagospodarowania terenu;
  - atrakcyjność lokalizacji;
  - koszt pozyskania gruntu.

W przypadku braku możliwości nabycia gruntów spełniających kryteria przyjęte przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k., spółki z Grupy mogą nie zidentyfikować, a co za tym idzie nie pozyskać nowych nieruchomości, co może wpłynąć na zmniejszenie dynamiki rozwoju Grupy oraz istotnie wpłynąć na jej przyszłą pozycję rynkową.

Opisany powyżej obszar ryzyka niwelowany jest poprzez posiadany przez Spółki z Grupy bank ziemi, co oznacza możliwość wykonywania projektów przez dłuższy okres czasu.

#### 8.6 Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji

Realizacja projektu inwestycyjnego jest narażona na wiele czynników, które mogą spowodować opóźnienie wykonania całego projektu.

Podstawowym czynnikiem, jaki zagraża terminowemu wykonywaniu inwestycji są osoby trzecie - właściciele nieruchomości sąsiednich w stosunku do nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja. Mają oni wpływ na postępowania administracyjne dotyczące warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę toczących się na wniosek Spółek z Grupy

Flavus Sp. z o.o. sp.k.. Negatywne nastawienie ww. osób do planowanych inwestycji deweloperskich w ich sąsiedztwie może spowodować znaczne opóźnienie w realizacji planowanych inwestycji przez wydłużanie postępowań administracyjnych, tj. składanie zażaleń, odwołań, wznawianie zakończonych postępowań administracyjnych. Powyższe działania spowodować mogą wręcz zahamowanie procesu budowlanego.

Kolejnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na planowane i realizowane przez Grupę Flavus Sp. z o.o. sp.k. inwestycje budowlane jest ustawa deweloperska obowiązująca od 29 kwietnia 2012 roku, która nakłada na dewelopera dodatkowe obowiązki.

Znaczne opóźnienie procesu budowlanego spowodować może zwiększenie kosztów koniecznych na realizację inwestycji, a także powstanie po stronie Spółek z Grupy odpowiedzialności odszkodowawczej wobec nabywców lokali realizowanych w ramach danej inwestycji, związanej z nieterminowym wykonaniem przedwstępnych umów sprzedaży lokali.

#### 8.7 Ryzyko związane z transakcjami dokonywanymi między podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych za podmioty powiązane należy rozumieć podmioty, w których te same osoby prawne lub fizyczne równocześnie bezpośrednio lub pośrednio biorą udział w zarządzaniu podmiotami krajowymi lub w ich kontroli albo posiadają udział w kapitale tych podmiotów.

W przypadku transakcji z podmiotami powiązanymi Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. zobowiązane są do prowadzenia odpowiedniej dokumentacji podatkowej, która ma umożliwić weryfikację przez organy podatkowe cen stosowanych w transakcjach z podmiotami powiązanymi. Ceny te powinny być cenami rynkowymi. Jeśli organ podatkowy stwierdzi, iż ceny transakcyjne odbiegają od cen rynkowych, istnieje ryzyko pominięcia ceny ujętej w transakcjach i oszacowania uzyskanego z nich zysku do wartości rynkowej. Uznanie uzgodnionego przez strony wynagrodzenia za nierynkowe skutkować może przypisaniem dochodu danej Spółce z Grupy w wysokości, w jakiej powinna zostać wynagrodzona w związku z daną transakcją.

W celu ograniczenia wskazanego ryzyka Spółki z Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. przeprowadzają transakcje zawsze na warunkach rynkowych, przy czym wskazane powyżej transakcje występują sporadycznie.

## 8.8 Ryzyko finansowe

### Ryzyko stopy procentowej

W okresie sprawozdawczym w Grupie nie dokonywano zabezpieczenia planowanych transakcji, w zakresie zabezpieczenia przed ryzykiem zmiany stóp procentowych, przy zastosowaniu pochodnych instrumentów zabezpieczających. Stopy procentowe na koniec 2022 roku kształtowały się na poziomie 6,75%, tj. nastąpił ich wzrost o 450 punktów bazowych w stosunku do początku roku.

### Ryzyko związane z płynnością

W Grupie monitoruje się ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej przy pomocy narzędzia do okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

### Ryzyko kredytowe

Ryzyko finansowe w Grupie związane jest z dużym zaangażowaniem kapitału z zewnątrz (kredyty bankowe) w finansowaniu działalności Spółek.

W przypadku Grupy Flavus Sp. z o.o. sp.k. istnieje ryzyko walutowe związane ze spłatą kredytów zaciągniętych w EUR.

W ramach podpisanych umów kredytowych na finansowanie realizacji inwestycji ustanowiono szereg zabezpieczeń. Są to m.in. hipoteki na nieruchomościach będących obiektami w zabudowie, przelew praw z umów czy gwarancji dobrego wykonania.

## 9 Perspektywy

Grupa Kapitałowa Flavus Sp. z o.o. sp.k. zamierza kontynuować działalność w zakresie opisanym w punkcie 4, a w szczególności w zakresie dotyczącym działalności deweloperskiej. Grupa jest obecnie skoncentrowana na zakupie nowych gruntów i realizacji bieżących inwestycji mieszkaniowych oraz pozyskaniu finansowania dla tych inwestycji. W dłuższej perspektywie Grupa zamierza kontynuować obrany kierunek realizacji inwestycji mieszkaniowych na rynku warszawskim.

Główne działania skupione są w Dantex Sp. z o.o. Sp. K. W 2023 Spółka otrzymała pozwolenie na budowę inwestycji położonej w Warszawie, przy ul. Oliwskiej (bud. A). Inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi. Podstawowe parametry inwestycji:

powierzchnia zabudowy 1 096,40 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa 8 652,03 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa mieszkań 5 127,20 m<sup>2</sup>, ilość lokali 95, ilość miejsc parkingowych 99.

Spółka jest również w trakcie przygotowania następujących inwestycji położonych w Warszawie:

- ul. Solińska (PUM ok. 3 339 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań ok. 45),
- ul. Antoniewska (PUM ok. 8 700 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań ok. 175),
- ul. Bohaterów Września (PUM ok. 2 700 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań ok. 49),
- ul. Bartycka (PUM ok. 5 950 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań ok. 120),
- Jutrzenki, etap L (PUM ok. 8 200 m<sup>2</sup>, liczba mieszkań ok. 142).

W okresie od 01 stycznia do 30 czerwca 2023 roku miejsca następujące zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy:

- Aktem notarialnym Rep. A 1696/2023 z dn. 03.02.2023 roku podpisano umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Kołobrzeszkiej w Konstancinie-Jeziornej, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 55/17 i 55/18, obręb 01-28.

- Aktem notarialnym Rep. A 1994/2023 z dn. 09.02.2023 roku podpisano umowę zakupu nieruchomości położonej przy ul. Bartyckiej w Warszawie

- Aktem notarialnym Rep. A 6856/2023 z dn. 24.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie likwidacji Spółki Dantex Investments Sp. z o.o.

- Aktem notarialnym Rep. A 16504/2023 z dn. 30.05.2023 roku podpisano warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Oliwskiej 11 w Warszawie

- W dniu 31.05.2023 roku podjęto uchwałę w sprawie połączenia zgodnie z art. 492 & 1 KSH przez przejęcie przez Dantex-Waryński Sp. z o.o. spółek Dantex Waryński II Sp. z o.o. i Dantex-Waryński II Sp. z o.o. Sp.K.

- W dniu 02.06.2023 roku podjęto uchwałę o zmniejszenie wkładów Dantex Waryński Sp. z o.o. Sp.K.



## 10 Mierniki efektów

Mierniki efektów przedstawiają wybrane wskaźniki finansowe:

### 1 Wskaźnik bieżącej płynności finansowej [tys. zł.]

	aktywa bieżące		
	zobowiązania i rezerwy bieżące		
Okres ubiegły	769 180	=	1,32
	580 638		
Okres bieżący	739 705	=	1,49
	496 129		

Stopień wypłacalności Grupy kapitałowej jest na stabilnym poziomie, posiada ona zdolność do spłacania swoich bieżących zobowiązań.

### 2 Wskaźnik ogólnego zadłużenia

	zobowiązania ogółem		x 100%
	aktywa ogółem		
Okres ubiegły	704 443	x100%=	70,9%
	993 444		
Okres bieżący	547 269	x100%=	60,3%
	908 293		

Informuje w jakim stopniu kapitał obcy bierze udział w finansowaniu działalności Grupy. Finansowanie zewnętrzne Grupy w ostatnich latach utrzymuje się na stabilnym poziomie 60-70%.

### 3 Wskaźnik rentowności sprzedaży

	Zysk netto		
	Przychody ze sprzedaży		
Okres ubiegły	- 11 518	x100%=	-6,46%
	178 529		
Okres bieżący	14 302	x100%=	9,28%
	154 258		

Wskaźnik informuje o tym, ile procent sprzedaży stanowi marża zysku po odliczeniu wszystkich kosztów i zapłaceniu podatków.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Flavus Sp. z o.o. sp.k. przedstawił Zarząd Flavus Sp. z o.o. w składzie:

**Marek Roefler** – Prezes Zarządu Flavus Sp. z o.o.

**Marek Roefler**  
podpis.....  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Marek Roefler  
Data: 2024.01.03  
12:58:56 +01'00'

**Piotr Wiślicki** – Wiceprezes Zarządu Flavus Sp. z o.o.

**Piotr Stefan  
Wiślicki**  
podpis.....  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Piotr Stefan Wiślicki  
Data: 2024.01.03  
13:11:48 +01'00'

Warszawa, dnia 03.01.2024 r.

**7.5. Skonsolidowany raport półroczny poprzednika Emitenta za IH 2023**

**SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY**

**Flavus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa**

**za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku**

# WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 30.06.2023
<i>Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy</i>				4,6427	4,6883	4,6130
Przychody netto ze sprzedaży	178 528	448 305	154 258	38 453	95 622	33 440
EBITDA*	-1 322	98 499	18 625	-285	21 010	4 038
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	-6 225	107 192	21 902	-1 341	22 864	4 748
Zysk (strata) brutto	-10 938	117 205	18 013	-2 356	24 999	3 905
Zysk (strata) netto	-11 518	92 112	14 302	-2 481	19 647	3 100

\*zysk (strata) z działalności operacyjnej (I) powiększony o amortyzację

Pozycje bilansu	Dane w tys. PLN			Dane w tys. EUR		
	Stan na 30.06.2022	Stan na 31.12.2022	Stan na 30.06.2023	Stan na 30.06.2022	Stan na 31.12.2022	Stan na 30.06.2023
<i>Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</i>				4,6427	4,6883	4,6130
Aktywa trwałe	224 264	186 116	168 588	48 304	39 698	36 546
Aktywa obrotowe	769 180	660 170	739 705	165 675	140 812	160 352
Kapitał własny	280 867	346 195	351 752	60 496	73 842	76 252
Zobowiązania i rezerwy w tym:	712 339	499 763	556 212	153 432	106 598	120 574
Zobowiązania długoterminowe	127 663	62 380	58 127	27 497	13 305	12 600
Zobowiązania krótkoterminowe	576 779	428 551	489 140	124 233	91 408	106 035
Rozliczenia międzyokresowe	3 592	959	1 122	773	204	243

#### Oświadczenie Zarządu

Zarząd Flavus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki. Półroczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.



PÓŁROCZNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Flavus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa

za okres 01-01-2023 roku do 30-06-2023 roku

## I. Wprowadzenie do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Nazwa jednostki, adres siedziby, przedmiot działalności oraz nr w rejestrze sądowym

Nazwa: Flavus Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa  
Adres: Warszawa, ul. Płocka 9/11

Przedmiot działalności:

1. 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
2. 73... Reklama, badanie rynku i opinii publicznej
3. 77... Wynajem i dzierżawa
4. 68... Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
5. 82... Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej
6. 70... Działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem
7. 63... Działalność usługowa w zakresie informacji
8. 74... Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna
9. 96... Pozostała indywidualna działalność usługowa
10. 81... Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni

Rejestr sądowy: Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Nr KRS 0000606220  
NIP 7252124107  
REGON 363894588

### 2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki na dzień 30 czerwca 2023 roku jest nieoznaczony.

### 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 01 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz zawiera okres porównawczy od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku.

4. Skład organów jednostki na dzień 30 czerwca 2023 roku

Spółka reprezentowana jest przez Zarząd komplementariusza Flavus Sp. z o.o.

Marek Roefler	Prezes Zarządu
Piotr Wiślicki	Wiceprezes Zarządu

5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe i dane porównawcze zawierają dane łączne – jeżeli w skład przedsiębiorstwa emitenta wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

W skład jednostki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

6. Wskazanie, czy spółka jest jednostką dominującą, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem oraz czy sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Spółka jest jednostką dominującą.

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Flavus.

Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Dantex Sp. z o.o. Sp. K, Warszawa. - jednostka zależna

DANTEX Wilcza Sp. z o.o. Warszawa - jednostka zależna

DANTEX Investments Sp. z o.o - Warszawa - jednostka zależna

DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K. - Warszawa - jednostka zależna

Ursus Vita sp. z o.o. - jednostka zależna

Pustolla Sp. z o.o. - jednostka zależna

Whatsun Sp. z o.o. - jednostka zależna

Dantex Waryński Sp. z o.o. -Warszawa - jednostka współzależna

Dantex Waryński Sp. z o.o. sp.k. - jednostka stowarzyszona

Dantex Waryński II Sp. z o.o. - jednostka współzależna

Dantex Waryński II Sp. z o.o. sp.k. - jednostka stowarzyszona

7. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w czasie którego nastąpiło połączenie spółek - wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia:

W okresie objętym sprawozdaniem nie nastąpiło połączenie spółek.

8. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidywać przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności:

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidywać przyszłości, to jest w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz 12 miesięcy od dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

9. Stwierdzenie, że sprawozdania finansowe podlegały przekształceniu w celu zapewnienia porównywalności danych, a zestawienie i objaśnienie różnic, będących wynikiem korekt z tytułu zmian zasad ( polityki) rachunkowości lub korekt błędów, zostało zamieszczone w dodatkowej notce objaśniającej:

Różnice nie wystąpiły.

10. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami.

11. Opis przyjętych zasad ( polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów ( także amortyzacji), ustalenia przychodów, kosztów i wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych:

**Zasady wyceny aktywów i pasywów:**

**Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe**

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe wycenia się według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (koszt wytworzenia dotyczy tylko pozytywnie zakończonych prac rozwojowych). Cenę nabycia zwiększają koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych na zakup wartości niematerialnych i

prawnych do czasu ich oddania do użytkowania.

Początkową wartość środków trwałych powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji.

Na dzień bilansowy wartość środków trwałych zmniejszają odpisy amortyzacyjne, a także odpisy z tytułu utraty wartości, natomiast wartości niematerialne i prawne wycenia się według ceny nabycia po pomniejszeniu o dokonane odpisy amortyzacyjne.

#### **Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe w budowie wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

#### **Należności długoterminowe**

Należności długoterminowe to zaliczane do aktywów trwałych należności, które stają się wymagalne w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Do należności długoterminowych zalicza się również kaucje wpłacone z tytułu leasingu lub wynajmu lokalu, jeżeli zawarte umowy wygasają w okresie dłuższym niż rok po dniu bilansowym.

Na dzień bilansowy wycenia się należności długoterminowe wg:

- w walucie krajowej - w kwocie wymaganej zapłaty, łącznie z należnymi odsetkami,
- w walucie obcej - według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP.

Odpisów aktualizujących dokonuje się na należności spółki, których ściągalność jest wątpliwa, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

#### **Inwestycje długoterminowe**

Na dzień bilansowy inwestycje długoterminowe wycenia się wg. ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tyt. trwałej utraty wartości. Jeżeli dla danego składnika został określony termin wymagalności, wartość w cenie nabycia może być przeszacowana do wartości rynkowej, a różnicę z przeszacowania należy odnieść na kapitał z aktualizacji wyceny. Obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał, pozostała kwota zaliczana jest do kosztów finansowych. Wzrost wartości inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

Wartość inwestycji długoterminowych w walutach obcych na dzień bilansowy wycenia się po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na dzień bilansowy.

#### **Zapasy**

Materiały i towary mogą być wyceniane według cen nabycia lub zakupu jeżeli koszty zakupu są nieistotne i nie powodują zniekształcenia stanu aktywów oraz wyniku finansowego. Wówczas koszty zakupu obciążają wynik okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. W przypadku materiałów dla których stan początkowy ustalany jest w rzeczywistych cenach nabycia lub zakupu a uznawane są jako jednakowe - rozchody ustala się według metody FIFO tj. po cenach, które jednostka nabyła najwcześniej. Półprodukty i produkty w toku wycenia się według kosztu wytworzenia, który obejmuje koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem produktu.



Produkty gotowe wycenia się według kosztu wytworzenia, przy czym wycena na dzień bilansowy nie może być wyższa od cen sprzedaży netto. Za cenę sprzedaży netto składnika aktywów przyjmuje się możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę jego sprzedaży bez podatku od towarów i usług, pomniejszoną o rabaty i upusty. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto należy określić jego wartość godziwą w inny sposób.

Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników obrotowych dokonane w związku z utratą wartości oraz wynikające z wyceny według cen sprzedaży netto zamiast cen nabycia albo kosztu wytworzenia zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość aktywów, w tym również odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, równowartość części lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu podlegają zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

**Należności krótkoterminowe**

Na dzień bilansowy należności i roszczenia wyrażone:

W walucie krajowej wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty (z ustaleniem należnych odsetek za zwłokę w zapłacie należności) z uwzględnieniem zasady ostrożności.

W walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny.

**Inwestycje krótkoterminowe**

Na dzień bilansowy wycenia się:

- aktywa finansowe tj. papiery wartościowe, akcje przeznaczone do obrotu - według wartości rynkowej albo ceny nabycia,
- dla inwestycji krótkoterminowych, dla których nie istnieje aktywny rynek - według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące,
- udzielone pożyczki zaliczone do inwestycji - w skorygowanej cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące,
- lokaty terminowe - według wartości nominalnej,
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wyrażone w walucie krajowej - według wartości nominalnej,
- środki pieniężne i inne aktywa w walucie obcej – według średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Na dzień bilansowy w spółce wycenia się je w wysokości poniesionych kosztów, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych, po upewnieniu się, co do osiągnięcia w tym czasie korzyści ekonomicznych.

**Kapitał własny**

Kapitał własny Spółka wykazuje w wartości nominalnej. Wartość tego kapitału podstawowego winna być zgodna z dokonanym wpisem jego wysokości w KRS.

**Rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne (rmb)**

Rezerwy i rmb wycenia się:

Na podatek odroczone - w wysokości podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, tj. różnic, które spowodują zwiększenie

podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości,

Rezerwy na przyszłe zobowiązania - w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty zobowiązania, którego obowiązek będzie spółka miała wypełnić w przyszłości.

Przy szacowaniu rezerw na odprawy emerytalne stosowana jest wycena aktuarialna oparta na założeniach makroekonomicznych, rotacji pracowników oraz stosowana jest zasada istotności uwzględniająca zmiany wartości pieniądza w czasie.

Dla działalności deweloperskiej Spółka tworzy rezerwę na zobowiązania wynikające z zawartych umów rodzących obciążenia w wysokości niższej z dwóch kwot: sumy kar za wycofanie się z umów deweloperskich lub przewidywanej straty z wykonania umów deweloperskich, stosując zasady określone w KSR 6 „Rezerwy, bierne rozliczenia międzyokresowe, zobowiązania warunkowe”.

#### **Zobowiązania długoterminowe**

Na dzień bilansowy zobowiązania długoterminowe wycenia się:

- Kredyty i pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, po doliczeniu należnych odsetek,
- Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (obligacje) - w skorygowanej cenie netto,
- Zobowiązania objęte postanowieniem układu lub programem naprawczym - w kwocie wymagalnej zapłaty,
- Pozostałe zobowiązania - w kwocie wymaganej zapłaty.

Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP oraz po uwzględnieniu odpisów z tytułu aktualizacji wyceny. Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na moment bilansowy odnosi się w ciężar kosztów finansowych lub na dobro przychodów finansowych.

#### **Zobowiązania krótkoterminowe**

Na dzień bilansowy zobowiązania krótkoterminowe wycenia się:

- Kredyty i pożyczki - w kwocie wymaganej zapłaty, po doliczeniu należnych odsetek,
- Zobowiązania z tytułu zaliczek - w wysokości otrzymanej kwoty netto tj. po potrąceniu podatku od towarów i usług VAT,
- Zobowiązania wekslowe własne - w kwocie wymaganej zapłaty,
- Zobowiązania objęte postanowieniem układu lub programem naprawczym - w kwocie wymagalnej zapłaty,
- Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń - w kwocie nominalnej,
- Zobowiązania z tytułu podatków i ceł - w kwocie wymaganej zapłaty,
- Pozostałe zobowiązania - w kwocie wymaganej zapłaty.

Zobowiązania w walutach obcych wycenia się według średniego kursu ustalonego na dzień wyceny danej waluty przez NBP. Różnice kursowe ustalone w trakcie roku lub na moment bilansowy odnosi się w ciężar kosztów finansowych lub na dobro przychodów finansowych.

#### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Przychody przyszłych okresów wycenia się w wartości nominalnej.

**12. Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu**

W 2023 roku ruszył rządowy program Bezpieczny Kredyt 2%. Kredyt ten adresowany jest do osób do 45. roku życia, która nie mają i nie miały mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. Maksymalna wysokość kredytu, który może uzyskać jedna osoba, wynosi 500 tys. zł. W przypadku małżeństwa lub rodziców z dzieckiem maksymalna kwota kredytu to 600 tys. zł. Dopłata do rat kredytu mieszkaniowego to różnica między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%. Program przewiduje rządowe dopłaty do odsetek przez okres 10 lat. Program ten w swoim założeniu ma rozwiązać problem ograniczonej przez skokowy wzrost stóp zdolności kredytowej nabywców mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i rynku wtórnym.

Dodatkowo Komisja Nadzoru Finansowego wydała w 2023 roku dwie nowelizacje do Rekomendacji S. Pierwsza z nich dotyczyła szacowania zdolności kredytowej klientów przy kredytach z okresowo stałą stopą. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego złagodził warunki oceny zdolności kredytowej i wskazał, że dla takich kredytów powinien być stosowany najniższy, minimalny poziom bufora (2,5 punktu procentowego). Druga nowelizacja dotyczyła kalkulacji zdolności kredytowej kredytobiorców biorących kredyt w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%. Zgodnie z jej zapisami, bank, który przystąpi do tego programu, podczas oceny zdolności kredytowej, powinien wziąć pod uwagę specyfikę programu rządowego, czyli uwzględnić oszacowaną przez bank kwotę dopłat wynikających z programu rządowego w kalkulacji, co oczywiście wpływa na korzystnie na ocenę zdolności kredytowej osób ubiegających się o Bezpieczny Kredyt 2%.

Obywa te czynniki wpływają stymulująco na popyt na mieszkania, zwłaszcza w segmencie popularnym, na którym Spółka koncentruje swoją działalność.

## II. Bilans

AKTYWA		Stan na 30.06.2022 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 30.06.2023 r. (niebadane)
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>224 264 264,41</b>	<b>186 116 835,39</b>	<b>168 588 224,33</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>123 862,43</b>	<b>151 524,86</b>	<b>167 787,31</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	123 862,43	151 524,86	167 787,31
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>14 124 863,89</b>	<b>6 809 445,28</b>	<b>5 273 539,87</b>
1.	Wartość firmy -jednostki zależne	14 124 863,89	6 809 445,28	5 273 539,87
2.	Wartość firmy-jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>184 191 522,18</b>	<b>161 345 608,36</b>	<b>160 391 229,47</b>
1.	Środki trwałe	169 736 963,61	145 418 541,49	145 325 244,47
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	11 297 857,30	18 775 042,66	18 662 166,22
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	155 986 876,47	123 618 539,02	124 073 668,99
	c) urządzenia techniczne i maszyny	295 397,17	317 958,49	275 151,97
	d) środki transportu	1 792 154,83	2 395 882,76	2 027 494,12
	e) inne środki trwałe	364 677,84	311 118,56	286 763,17
2.	Środki trwałe w budowie	14 410 000,57	15 815 190,37	14 956 392,94
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	44 558,00	111 876,50	109 592,06
<b>IV.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>19 049,07</b>	<b>7 982,42</b>	<b>21 930,96</b>
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek	19 049,07	7 982,42	21 930,96
<b>V.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>23 832 694,84</b>	<b>16 736 392,47</b>	<b>1 667 854,72</b>
1.	Nieruchomości	5 286 976,91	5 286 976,91	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne			
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 838 680,90	10 663 744,48	842 583,64
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	17 838 680,90	10 663 744,48	842 583,64
	- udziały lub akcje	17 838 680,90	10 663 744,48	842 583,64
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00

	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	d) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	707 037,03	785 671,08	825 271,08
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 972 272,00	1 065 882,00	1 065 882,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 972 272,00	1 065 882,00	1 065 882,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B.	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>769 180 211,41</b>	<b>660 170 954,89</b>	<b>739 705 075,57</b>
I.	<b>Zapasy</b>	<b>585 526 640,47</b>	<b>471 470 526,76</b>	<b>535 440 529,81</b>
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	332 155 858,84	325 257 005,24	340 057 633,14
	w tym Obiekty w zabudowie	12 088 808,05	112 326 466,08	33 575 664,75
3.	Produkty gotowe	161 159 842,73	48 547 591,85	85 665 357,70
4.	Towary	91 666 192,90	90 774 292,12	106 784 059,18
5.	Zaliczki na dostawy	544 746,00	6 891 637,55	2 933 479,79
II.	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>17 137 003,00</b>	<b>33 951 175,74</b>	<b>13 034 439,24</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	7 231,75	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	7 231,75	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	7 231,75	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 962 646,07	2 132 796,86	3 644 162,73
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 962 646,07	1 383 546,86	2 551 168,65
	- do 12 miesięcy	1 962 646,07	1 383 546,86	2 551 168,65
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	749 250,00	1 092 994,08
3.	Należności od pozostałych jednostek	15 174 356,93	31 811 147,13	9 390 276,51
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 745 039,02	7 203 998,41	4 722 349,12
	- do 12 miesięcy	4 458 094,85	3 914 858,92	3 489 298,22
	- powyżej 12 miesięcy	3 286 944,17	3 289 139,49	1 233 050,90
	b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 481 767,01	5 806 918,15	2 945 503,11
	c) inne	4 947 550,90	18 800 230,57	1 722 424,28
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III.	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>158 034 133,36</b>	<b>144 925 135,46</b>	<b>177 650 200,43</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	158 034 133,36	144 925 135,46	177 650 200,43
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00	32 232,88



	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	32 232,88
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	12 926 000,00	5 008 110,49	730 397,66
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	12 926 000,00	5 008 110,49	730 397,66
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	145 108 133,36	139 917 024,97	176 887 569,89
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	145 108 133,36	22 486 471,18	176 887 569,89
	- inne środki pieniężne	0,00	117 430 553,79	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 482 434,58	9 824 116,93	13 579 906,09
C.	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	0,00	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		993 444 475,82	846 287 790,28	908 293 299,90
PASywa		Stan na 30.06.2022 r. (niebadane)	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 30.06.2023 r. (niebadane)
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	280 867 727,98	346 195 087,04	351 752 116,63
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	50 000,00	50 000,00	50 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	286 337 467,21	289 985 835,14	360 690 033,83
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	33 436,59	33 436,59	33 436,59
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	5 971 344,25	-5 516 781,66	-12 748 723,47
VII.	Zysk (strata) netto	-11 518 277,41	92 112 096,97	14 301 574,56
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	-6 242,66	-30 469 500,00	-10 574 204,88
B.	Kapitał mniejszości	237 733,05	329 117,72	329 117,72
C.	Ujemna wartość jednostek podporządkowanych			

<b>D.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>712 339 014,79</b>	<b>499 763 585,52</b>	<b>556 212 065,53</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>4 303 056,27</b>	<b>7 872 052,08</b>	<b>7 821 257,20</b>
1.	<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	330 893,00	780 221,00	780 221,00
2.	<i>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</i>	586 202,08	506 764,12	506 764,12
	- długoterminowa	278 764,70	198 891,04	198 891,04
	- krótkoterminowa	307 437,38	307 873,08	307 873,08
3.	<i>Pozostałe rezerwy</i>	3 385 961,19	6 585 066,96	6 534 272,08
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	3 385 961,19	6 585 066,96	6 534 272,08
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>127 663 452,29</b>	<b>62 380 623,66</b>	<b>58 127 717,88</b>
1.	<i>Wobec jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00	0,00
2.	<i>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Wobec pozostałych jednostek</i>	127 663 452,29	62 380 623,66	58 127 717,88
	a) kredyty i pożyczki	125 694 656,09	55 441 232,28	51 313 615,55
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	148 876,86	131 207,36	131 207,36
	d) zobowiązania wekslowe	0,00		0,00
	e) inne	1 819 919,34	6 808 184,02	6 682 894,97
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>576 779 566,79</b>	<b>428 551 192,79</b>	<b>489 140 814,79</b>
1.	<i>Wobec jednostek powiązanych</i>	12 281 580,50	367 012,20	5 389 775,23
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	398 043,26	367 012,20	1 641 281,99
	- do 12 miesięcy	398 043,26	367 012,20	1 464 160,60
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	177 121,39
	b) inne	11 883 537,24	0,00	3 748 493,24
2.	<i>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00	0,00
3.	<i>Wobec pozostałych jednostek</i>	564 424 572,49	428 182 983,09	483 707 402,73
	a) kredyty i pożyczki	7 670 554,47	64 134 456,99	54 110 638,17
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
	c) inne zobowiązania finansowe	979 941,13	18 089,10	9 266,10
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	33 692 977,64	33 752 116,05	36 985 741,72
	- do 12 miesięcy	28 167 756,34	28 247 876,37	31 268 698,67
	- powyżej 12 miesięcy	5 525 221,30	5 504 239,68	5 717 043,05
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	518 186 003,56	324 709 474,19	387 762 695,55
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 192 342,42	3 840 649,01	2 978 688,89

	h) z tytułu wynagrodzeń	2 649,04	44 264,35	0,00
	i) inne	1 700 104,23	1 683 933,40	1 860 372,30
4.	Fundusze specjalne	73 413,80	1 197,50	43 636,83
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 592 939,44	959 716,99	1 122 275,66
1.	Ujemna wartość firmy	2 802 800,31	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	790 139,13	959 716,99	1 122 275,66
	- długoterminowe	624 979,74	781 273,80	976 592,25
	- krótkoterminowe	165 159,39	178 443,19	145 683,41
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>993 444 475,82</b>	<b>846 287 790,28</b>	<b>908 293 299,88</b>

### III. Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2022 r. - 30.06.2022 r. (niebadane)	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	178 528 510,04	448 304 569,86	154 258 290,13
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	48 297,08	739 839,91	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	26 265 390,24	408 329 444,69	101 017 944,24
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	151 163 711,89	34 668 050,34	52 738 422,19
	w tym Obiekty w zabudowie	70 450 711,56	57 743 181,99	33 575 664,75
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	982 752,83	4 596 270,23	106 185,17
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	116 655,08	710 804,60	395 738,53
B.	Koszty działalności operacyjnej	184 753 738,42	341 111 844,56	132 356 126,51
I.	Amortyzacja	4 903 528,59	8 693 328,46	3 276 974,92
II.	Zużycie materiałów i energii	61 970 877,57	67 217 601,12	3 515 087,55
III.	Usługi obce	106 428 495,32	245 435 592,41	110 212 556,18
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	3 544 656,01	3 872 153,89	4 905 195,08
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	4 711 449,44	9 421 576,67	5 611 627,68
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym	976 583,32	1 747 795,83	1 117 385,08
	- emerytalne	0,00	0,00	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 122 518,50	4 293 268,07	3 542 455,95
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	95 629,67	430 528,11	174 844,07
C.	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-6 225 228,38</b>	<b>107 192 725,30</b>	<b>21 902 163,62</b>
D.	Pozostałe przychody operacyjne	1 208 851,88	18 878 848,77	4 699 930,69
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	12 970 918,40	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00

III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	66 282,03	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	1 208 851,88	5 841 648,34	4 699 930,69
E.	Pozostałe koszty operacyjne	1 251 464,93	6 409 458,37	11 883 228,59
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	539 744,03	0,00	7 769 902,31
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	451 592,46	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	711 720,90	5 957 865,91	4 113 326,28
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-6 267 841,43	119 662 115,70	14 718 865,72
G.	Przychody finansowe	628 919,48	5 929 666,11	7 958 311,51
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	621 837,33	3 609 336,57	4 005 507,94
	- od jednostek powiązanych	0,00	575,49	575,49
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	5 576,32	2 319 366,51	0,00
V.	Inne	1 505,83	963,03	3 952 803,57
H.	Koszty finansowe	2 999 197,60	7 072 509,14	3 778 505,17
I.	Odsetki, w tym:	2 355 657,95	5 087 963,60	3 167 956,55
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	585 671,91
IV.	Inne	643 539,65	1 984 545,54	24 876,71
I.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jedn. podp. (F+G-H)	0,00	0,00	0,00
J.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)	-8 638 119,55	118 519 272,67	18 898 672,06
K.	Odpis wartości firmy	2 171 299,37	9 486 717,97	1 528 284,46
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	2 171 299,37	9 486 717,97	1 528 284,46
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
L.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I.	Odpis ujemnej wartości firmy-jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II.	Odpis ujemnej wartości firmy-jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
M.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-129 002,71	8 173 202,73	642 856,41
N.	Zysk (strata) brutto (J-K+L+/-M)	-10 938 421,63	117 205 757,43	18 013 244,01

O.	Podatek dochodowy	596 869,00	24 988 789,00	3 606 798,00
P.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)			
R.	Zyski (straty) mniejszości	-17 013,22	104 871,46	104 871,46
S.	Zysk (strata) netto (N-O-P+/-R)	-11 518 277,41	92 112 096,97	14 301 574,55



## IV. Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2022 r. - 30.06.2022 r. (niebadane)	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r. (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I.	Zysk / Strata netto	-11 518 277,41	92 112 096,97	14 301 574,56
II.	Korekty razem	126 172 049,55	-898 683,96	37 711 493,01
1.	Zysk (strata) mniejszości	-17 013,22	104 871,46	104 871,46
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-129 002,71	8 173 202,73	642 856,41
3.	Amortyzacja	4 903 528,59	8 693 328,46	3 276 974,92
4.	Odpisy wartości firmy	2 171 299,37	9 486 717,97	1 528 284,46
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy			
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	324 852,13	873 147,46	654058,23
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	628 919,48	4 692 890,58	7 958 311,51
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-5 200 006,53	-8 402 289,91	-7757981,51
9.	Zmiana stanu rezerw	-2 003 598,02	5 562 590,67	-111 763,79
10.	Zmiana stanu zapasów	-100 057 551,09	15 237 244,90	-63 970 003,05
11.	Zmiana stanu należności	4 739 172,27	-32 628 660,00	20 916 736,50
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	228 614 147,35	-11 879 608,45	70 488 151,77
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 539 072,14	-519 439,50	3 755 789,16
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-5 263 625,93	-292 680,33	225 206,94
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	114 653 772,14	91 213 413,01	52 013 067,57
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I.	Wpływy	6 759 934,94	55 852 462,42	15 994 686,47
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 636 929,23	44 989 262,08	6 089 597,57
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	1 491 053,63	162,6
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	3 123 005,71	9 372 146,71	9 904 926,30
a)	w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych	3 123 005,71	7 123 027,01	9 904 926,30
b)	w pozostałych jednostkach:	0,00	2 249 119,70	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	2 110 000,00	0,00
	- odsetki	0,00	139 119,70	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II.	Wydatki	3 284 576,64	12 060 282,77	33 878,72
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 139 155,13	9 779 706,26	8 378,72
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	2 110 000,00	2 110 000,00	0,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00

b)	w pozostałych jednostkach:	2 110 000,00	2 110 000,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	2 110 000,00	2 110 000,00	0,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacane udziałowcom mniejszościowym	0,00	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	35 421,51	170 576,51	25 500,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	3 475 358,30	43 792 179,65	15 960 807,75
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>				
I.	<b>Wpływy</b>	<b>28 011 252,55</b>	<b>76 339 765,07</b>	<b>26 166 493,03</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty i pożyczki	28 011 252,55	76 339 765,07	26 166 493,03
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>82 691 721,30</b>	<b>162 898 885,19</b>	<b>59 554 345,02</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	46 338 151,96	51 374 794,58	19 858 604,15
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	
4.	Splaty kredytów i pożyczek	35 716 164,33	106 666 761,33	32 031 971,60
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	8 485,53	16 971,05	9 524,15
8.	Odsetki	628 919,48	4 840 358,23	7 654 245,12
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-54 680 468,75	-86 559 120,12	-33 387 851,99
D.	Przepływy pieniężne netto razem	63 448 661,68	48 446 472,54	34 586 023,33
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	63 156 632,07	46 391 858,32	32 692 832,09
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	292 029,61	252 859,18	1 893 191,24
F.	Środki pieniężne na początek okresu	94 585 471,68	94 585 471,68	143 031 944,22
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	158 034 133,36	143 031 944,22	177 617 967,55
	- o ograniczonej możliwości dysponowania			

## V. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres		
		01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	315 687 602,53	315 687 602,53	346 195 087,04
	- korekty błędów			
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	315 687 602,53	315 687 602,53	346 195 087,04
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	50 000,00	50 000,00	50 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
	podwyższenie kapitału	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
	- korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	50 000,00	50 000,00	50 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	303 316 999,75	303 316 999,75	289 985 835,14
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-16 979 532,54	-13 331 164,61	70 704 198,69
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	74 441 300,77
	- z podziału zysku i korekt konsolidacyjnych	0,00	0,00	74 441 300,77
	- aktualizacji zbytych środków własnych	0,00	0,00	0,00
	- korekta konsolidacyjna	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	16 979 532,54	13 331 164,61	3 737 102,08
	- pokrycia straty	0,00	0,00	0,00
	- wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00
	- korekta konsolidacyjna	16 979 532,54	13 331 164,61	3 737 102,08
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu, w tym:	286 337 467,21	289 985 835,14	360 690 033,83
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	33 436,59	33 436,59	33 436,59
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
3a.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu po zmianie zasad rachunkowości	33 436,59	33 436,59	33 436,59
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
	- korekta konsolidacyjna	0,00	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	33 436,59	33 436,59	33 436,59
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	0,00

4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
4.2	<i>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
5.	<i>Różnice kursowe z przeliczenia</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
6.	<i>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</i>	<i>12 287 166,19</i>	<i>12 287 166,19</i>	<i>56 125 815,31</i>
6.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	15 445 962,03	15 445 962,03	61 642 596,97
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekta konsolidacyjna	0,00	0,00	0,00
6.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	15 445 962,03	15 445 962,03	61 642 596,97
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
	- korekty konsolidacyjne	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	15 445 962,03	15 445 962,03	61 642 596,97
	- wypłata dywidendy	49 947 894,61	49 947 894,61	-30 469 500,00
	- pomniejszenie dywidendy o wypłacone zaliczki	-34 501 932,58	-34 501 932,58	92 112 096,97
	- przeznaczenie zysku na pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
	- przeznaczenie na kapitał zapasowy	0,00	0,00	0,00
	- korekta konsolidacyjna kapitałów własnych	0,00	0,00	0,00
6.3	<i>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
6.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-2 803 315,71	-2 803 315,71	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
	- korekty wyłączeń	0,00	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00	0,00
6.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-3 158 795,84	-3 158 795,84	-5 964 502,01
a)	zwiększenie (z tytułu)	-2 357 985,82	-2 357 985,82	-10 462 201,72
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	-2 357 985,82	-2 357 985,82	-10 462 201,72
	- pokrycie z kapitału zapasowego	0,00	0,00	0,00
	-	0,00	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-11 488 125,91	0,00	-3 677 980,26
	- korekta konsolidacyjna kapitałów własnych	-11 488 125,91	0,00	-3 677 980,26
	- podział zysku	0,00	0,00	0,00
	- pokrycie straty z zysku	0,00	0,00	0,00
6.6	<i>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</i>	<i>5 971 344,25</i>	<i>-5 516 781,66</i>	<i>-12 748 723,47</i>
6.7	<i>Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</i>	<i>5 971 344,25</i>	<i>-5 516 781,66</i>	<i>-12 748 723,47</i>
7.	<i>Wynik netto</i>	<i>-11 524 520,07</i>	<i>61 642 596,97</i>	<i>3 727 369,68</i>
a)	Zysk netto	-11 518 277,41	95 849 199,05	14 301 574,56
b)	Strata netto	0,00	-3 737 102,08	0,00

c)	Odpisy z zysku	-6 242,66	-30 469 500,00	-10 574 204,88
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	280 867 727,98	346 195 087,04	351 752 116,63
<i>Proponowany podział zysku netto</i>				
a)	Wypłata dywidendy	0,00	0,00	0,00
b)	Przekazanie na kapitał zapasowy	0,00	65 379 699,05	51 374 794,58
c)	Przekazanie na kapitał rezerwowy	0,00	0,00	
d)	Pokrycie straty za lata ubiegłe	0,00	-3 737 102,08	-5 964 502,01
e)	Przekazanie na wewnętrzny fundusz celowy	0,00	0,00	0,00
f)	Do pokrycia z zysków lat następnych	0,00	0,00	0,00
g)	Pokrycie straty z kapitału zapasowego	0,00	0,00	0,00
h)	Odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	280 867 727,98	284 552 490,07	306 341 824,06



**VI. Udziały i akcje w jednostkach powiązanych na dzień 30.06.2023 r.**

Lp.	Nazwa	Udział w kapitale	Wartość bilansowa
1	Dantex Sp. z o.o. Sp.k.	99,9 %	1 998 000,00
Razem			1 998 000,00

## VII. Kapitały własne

Lp.	Seria / emisja Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	Suma komandytowa	nieuprzywilejowane		50 000,00	gotówka	03.02.2016	03.02.2016
Kapitał razem				50 000,00	x	x	x

Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 30.06.2023 r.

Lp.	Akcjonariusz	Liczba udziałów	Wartość udziałów	Udział
1	Marek Roepler		34 650,00	69,30%
2	Piotr Wiślicki		14 850,00	29,70%
3	Flavus Sp. z o.o.		500,00	1,00%
Razem		x	50 000,00	100,00%

Warszawa, dnia 03 stycznia 2024 roku

Signature valid  
Dokument podpisany przez  
IWONA PRZEMYSŁOWICZ  
Data: 2024.01.03 10:57:44 CET

Marek  
Roepler

Elektronicznie  
podpisany przez Marek  
Roepler  
Data: 2024.01.03  
13:02:36 + 01'00'

Piotr Stefan  
Wiślicki

Elektronicznie  
podpisany przez Piotr  
Stefan Wiślicki  
Data: 2024.01.03  
13:13:49 + 01'00'

## VIII. ZAŁĄCZNIKI

## 8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitent

Strona 1 z 6

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

## CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 19.01.2024 godz. 14:37:12

Numer KRS: 0001076437

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	03.01.2024		
Ostatni wpis	Numer wpisu	1	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/57844/23/239	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 363894588, NIP: 7252124107
3.Firma, pod którą spółka działa	DANTEX GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PŁOCKA, nr 9/11, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 01-231, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	26.10.2023 R., NOTARIUSZ SŁAWOMIR BORZĘCKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ULICA SIENNA 86 LOK.132, REP A 14425/2023

Rubryka 5	
-----------	--

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE	
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	26.10.2023, SPÓŁKA POWSTAŁA W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA, W TRYBIE ART.551 I NAST. KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH SPÓŁKI DZIAŁAJĄCEJ POD FIRMĄ: FLAVUS SP. Z O.O. SP.K. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, NA MOCY UCHWAŁY WSPÓLNIKÓW Z DNIA 26.10.2023 R., AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA SŁAWOMIRA BORZĘCKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM A 14425/2023	
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----	
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	FLAVUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA , SPÓŁKA KOMANDYTOWA
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA , KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000606220
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	-----
	5.Numer REGON	363894588
	6.Numer NIP	7252124107

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ROEFLEK
	2.Imiona	MAREK ANTONI
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	52090800356, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	693 (SZEŚĆSET DZIEWIĘDZIESIĄT TRZY UDZIAŁY) O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 34 650 (TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT) ZŁOTYCH
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WIŚLIŃSKI
	2.Imiona	PIOTR STEFAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data	51120602452, -----

Strona 3 z 6

urodzenia	
4.Numer KRS	*****
5.Posiadane przez wspólnika udziały	297 (DWIEŚCIE DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDM) UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 14 850 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET PIĘDZIESIĄT)
6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		50 000,00 zł
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	50 000,00 zł

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 11 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek	
Brak wpisów	

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	PREZES I WICEPREZES ZARZĄDU, UPRAWNIONY JEST DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI W ZAKRESIE ZACIĄGNIĘCIA ZOBOWIĄZANIA LUB ROZPORZĄDZANIA PRAWEM DO KWOTY NIE PRZEKRACZAJĄCEJ 100.000,00 ZŁ, ZAŚ DO ZACIĄGNIĘCIA ZOBOWIĄZANIA BĄDŹ ROZPORZĄDZANIA PRAWEM POWYŻEJ KWOTY 100.000,00 ZŁ WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE PREZESA ORAZ WICEPREZESA ZARZĄDU.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ROEFLER
	2.Imiona	MAREK ANTONI
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	52090800356, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU



2	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WIŚLICKI
	2.Imiona	PIOTR STEFAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	51120602452, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

### Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	2	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	3	73, , , REKLAMA, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
	4	77, , , WYNAJEM I DZIERŻAWA
	5	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
	6	82, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
	7	70, , , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
	8	63, , , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI
	9	74, , , POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach
Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe 31.12.2024

**Dział 4**

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

**Dział 5**

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

**Dział 6**

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

## Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

## Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

## Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

## Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 19.01.2024

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [prs.ms.gov.pl](https://prs.ms.gov.pl)

**8.2. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym****Uchwała**

z dnia 3 stycznia 2024 roku

**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**

Dantex Group sp. z o.o. (dawniej Flavus Sp. z o.o. S.K.) z siedzibą w Warszawie  
wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla  
m.s.t. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod  
numerem KRS 0001076437

w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania

**§ 1.**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Dantex Group sp. z o.o. (dawniej Flavus Sp. z o.o. S.K.) z siedzibą w Warszawie („Spółka”) działając na podstawie § 17 ust. 1 pkt 12), uchwala co następuje:

Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zaciągnięcie zobowiązania w postaci emisji obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej wynoszącej do 20 000 000 (dwudziestu milionów) złotych. Szczegółowe parametry emisji obligacji zostaną ustalone przez Zarząd w warunkach emisji obligacji.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Marek  
Roefler** Elektronicznie  
podpisany przez  
Marek Roefler  
Data: 2024.01.03  
13:29:20 +01'00'

**Piotr  
Stefan  
Wiślicki** Elektronicznie  
podpisany przez  
Piotr Stefan Wiślicki  
Data: 2024.01.03  
13:49:02 +01'00'

**Uchwała**

z dnia 3 stycznia 2024 roku

Zarządu Dantex Group sp. z o.o. (dawniej Flavus Sp. z o.o. S.K.) z siedzibą w Warszawie  
wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w  
Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0001076437

w sprawie emisji obligacji serii A

**§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą Dantex Group sp. z o.o. (dawniej Flavus Sp. z o.o. S.K.) z siedzibą w Warszawie,  
adres: ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez  
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr  
KRS 0001076437, REGON: 363894588, NIP: 7252124107 zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art.  
1 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2022 r. poz. 244, ze zm., „Ustawa  
o Obligacjach”), postanawia o emisji obligacji.

1. Emisja obligacji na okaziciela serii A (dalej: „Obligacje”) odbywać się będzie na następujących warunkach:

- a) Obligacje zostaną wyemitowane w ilości nie większej niż 20 000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk.
- b) Wartość nominalna Obligacji i cena emisyjna wynosić będzie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- c) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,80 p.p., z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnej zmiany wskaźnika referencyjnego.
- d) Emisja Obligacji nastąpi w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b i d w/w rozporządzenia, nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.
- e) Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych.
- f) Wykup obligacji nastąpi w terminie do 2 lat od Dnia Emisji.
- g) Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie („Firma Inwestycyjna”).
- h) Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone.
- i) Obligatariuszowi będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.



- j) Spółce będzie przysługiwało prawo do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji. Szczegółowe zasady wcześniejszego wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
  - k) Terminy oraz warunki wypłaty oprocentowania (w tym daty ustalenia prawa do oprocentowania i sposób naliczania odsetek) oraz warunki wykupu Obligacji, w tym także przed dniem wykupu określają Warunki Emisji Obligacji.
2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

**Marek  
Roefler** Elektronicznie  
podpisany przez  
Marek Roefler  
Data: 2024.01.03  
13:30:10 +01'00'

**Piotr  
Stefan  
Wiślicki** Elektronicznie  
podpisany przez  
Piotr Stefan Wiślicki  
Data: 2024.01.03  
13:49:36 +01'00'

## UCHWAŁA NR 1

z dnia 19 stycznia 2024 roku

Zarządu Dantex Group sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0001076437

## w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii A

Zarząd spółki Dantex Group sp. z o.o. (dawniej: Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.) z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0001076437, REGON: 363894588, NIP: 7252124107 (zwanej dalej również „Spółką”) w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

## § 1.

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać przydziału 20.000 (dwadzieścia tysięcy) sztuki obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (dwudziestu milionów) złotych, zgodnie z listą przydziału ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Propozycji Nabycia Obligacji.
2. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

## § 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

- a) ustalenia listy przydziału obligacji,
- b) utworzenia Obligacji w Ewidencji,
- c) powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia Obligacji klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

## § 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia Obligacji lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

## § 4

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.
2. Niniejsza uchwała została podjęta jednogłośnie.

Marek  
Roefler

Elektronicznie  
podpisany przez  
Marek Roefler  
Data: 2024.01.19  
14:50:18 +01'00'

Piotr Stefan  
Wiślicki

Elektronicznie  
podpisany przez Piotr  
Stefan Wiślicki  
Data: 2024.01.19  
11:44:39 +01'00'

## 8.3. Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta

Kancelaria Notarialna  
Sławomir Borzęcki  
Jakub Kulczycki  
Spółka cywilna  
00-815 Warszawa,  
ul. Sienna nr 86 lok 132  
Klatka VII, piętro I  
tel. 6201518, tel. 6522223  
fax 6522224

WYPIS

REPERTORIUM A nr 14425 /2023

## AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego szóstego października dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (26.10.2023) w mojej obecności notariusza w Warszawie Sławomira BORZĘCKIEGO prowadzącego Kancelarię przy ulicy Siennej nr 86 lok. 132, przybyłego do budynku znajdującego się w Warszawie przy ulicy Płockiej nr 9/11 odbyło się w sali konferencyjnej znajdującej się w tym budynku odbyło się w tej Sali Konferencyjnej Zebranie Wspólników spółki pod firmą **FLAVUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie (adres: 01-231 Warszawa, ulica Płocka nr 9/11), REGON: 363894588, NIP: 7252124107, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy – XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000606220, z którego to posiedzenia spisałem niniejszy -----

## PROTOKÓŁ.

§ 1. Na posiedzeniu stawili się: Piotr Wiślicki i Marek Roepler działający w imieniu własnym oraz Elżbieta Gąsiorowska i Agnieszka Gul-Postępska, które działają łącznie za spółkę **FLAVUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, jako jej pełnomocnicy uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, stosownie do uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki objętej Protokołem sporządzonym w dniu dzisiejszym przez dokonującego niniejszej czynności notariusza i oświadczają, że są obecnie wszystkimi wspólnikami spółki **FLAVUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie (adres: 01-231 Warszawa, ulica Płocka nr 9/11), utworzonej na podstawie Umowy spółki komandytowej zawartej dnia 3 lutego 2016 r., za Rep. A Nr 2929/2016 Notariusza w Łodzi Radosława Kanieckiego, dalej zwanej „Umową Spółki”, na potwierdzenie czego okazali Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.10.2023 roku, z którego wynika, że: -----

- FLAVUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie jest komplementariuszem, -----
- Marek Roepler jest komandytariuszem oraz -----



- Piotr Wiślicki jest komandytariuszem. -----

§ 2. Piotr Wiślicki i Marek Roepler działający w imieniu własnym oraz Elżbieta Gąsiorowska i Agnieszka Gul-Postępska działające za spółkę **FLAVUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie oświadczają, że jako wszyscy wspólnicy spółki **FLAVUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie w związku z przekształceniem powołanej wyżej spółki w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością postanawiają podjąć uchwałę o następującej treści: -----

**Uchwała nr 1**

**wspólników FLAVUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie  
z dnia 26.10.2023 roku  
o przekształceniu spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością**

Wspólnicy spółki **FLAVUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 551 § 1 i art. 571 kodeksu spółek handlowych (dalej: k.s.h.) postanawiają, co następuje: -----

**§ 1**

1. **FLAVUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie, ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000606220, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, REGON: 363894588, NIP: 7252124107, (dalej zwana „Spółką Przekształcaną”) przekształca się - w trybie art. 551 § 1 i następnych k.s.h. - w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której firma otrzymuje następujące brzmienie: **DANTEX GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (dalej zwana „Spółką Przekształconą”). -----
2. Przekształcenie nastąpi na zasadach wskazanych w przyjętym w dniu 24 października 2023 r. przez Komplementariuszy Spółki Przekształcanej, Planie Przekształcenia (dalej zwanym „Planem Przekształcenia”). -----

**§ 2**

1. Wspólnikami w Spółce Przekształconej będą dotychczasowi wspólnicy Spółki Przekształcanej, tj. : **FLAVUS sp. z o.o.**, Marek Antoni Roepler oraz Piotr Stefan Wiślicki. -----
2. Ustala się, że kapitału zakładowy Spółki Przekształconej będzie wynosił 50 000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) złotych oraz dzielił się na 1 000 (słownie: tysiąc) udziałów, o wartości nominalnej 50(słownie: pięćdziesiąt) zł każdy. -----
3. Kapitał zakładowy Spółki Przekształconej zostanie pokryty majątkiem Spółki Przekształcanej w wysokości 50 000 (pięćdziesiąt) złotych, a pozostała część majątku Spółki Przekształcanej w kwocie 1 983 838,93 (słownie: jeden milion dziewięćset osiemdziesiąt trzy tysiące osiemset trzydzieści osiem złotych 93/100) złotych zostanie przekazana na kapitał zapasowy Spółki Przekształconej. -----
4. Udziały w kapitale zakładowym Spółki Przekształconej obejmą dotychczasowi wspólnicy Spółki Przekształcanej to jest: -----

a) **FLAVUS sp. z o.o.** – 10 (słownie: dziesięć) udział o łącznej wartości nominalnej 500 (słownie: pięćset) złotych, -----  
 b) **Marek Antoni Roefler** – 693 (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt trzy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 34 650 (słownie: trzydzieści cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych 00/100) złotych, -----  
 c) **Piotr Stefan Wiślicki** – 297 (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem) udziałów o łącznej wartości nominalnej 14 850 (słownie: czternaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt) złotych.-----

**§ 3**

1. Wspólnicy Spółki Przekształcanej uczestniczący w przekształceniu stają się z dniem przekształcenia wspólnikami Spółki Przekształcanej. -----
2. Wszyscy wspólnicy Spółki Przekształcanej uczestniczą w Spółce Przekształcanej, w związku z tym nie przewiduje się wypłat dla wspólników nieuczestniczących w Spółce Przekształcanej. -----
3. Wspólnikom w Spółce Przekształcanej nie zostaną przyznane uprawnienia osobiste. -----

**§ 4**

1. Zarząd Spółki Przekształcanej będzie się składał z 2 członków. -----
2. W skład pierwszego zarządu Spółki Przekształcanej wejdą: Marek Roefler – Prezes Zarządu oraz Piotr Wiślicki – Wiceprezes Zarządu. -----
3. Prezes i Wiceprezes Zarządu, uprawniony jest do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki w zakresie zaciągnięcia zobowiązania lub rozporządzania prawem do kwoty nie przekraczającej 100.000,00 zł, zaś do zaciągnięcia zobowiązania bądź rozporządzania prawem powyżej kwoty 100.000,00 zł wymagane jest współdziałanie Prezesa oraz Wiceprezesa Zarządu. -----

**§ 5**

Majątek Spółki Przekształcanej zostaje w całości pokryty majątkiem Spółki Przekształcanej, a wspólnicy Spółki Przekształcanej nie wnoszą żadnych dodatkowych wkładów. -----

**§ 6**

Wszyscy wspólnicy zapoznali się z treścią: -----

1. uchwały o przekształceniu, -----
2. planu przekształcenia z dnia 24 października 2023 r., -----
3. dokumentacją księgową Spółki Przekształcanej, -----
4. treścią umowy Spółki Przekształcanej -----  
i nie wnoszą do nich zastrzeżeń. -----

**Wszyscy wspólnicy wyrażają zgodę na przekształcenie i uczestniczą w Spółce Przekształcanej.** -----

**§ 7**

Za uchwałą opowiedzieli się wszyscy wspólnicy Spółki Przekształcanej i wyrażają zgodę na brzmienie umowy Spółki Przekształcanej w następującym brzmieniu: -----

3



## „UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

„Spółka powstała w wyniku przekształcenia - w trybie art. 551 § 1 i 571 k.s.h. - spółki komandytowej pod firmą **FLAVUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie, ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000606220, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, REGON: 363894588, NIP: 7252124107, w związku z czym Spółce przysługują wszelkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

### Firma Spółki

#### § 1.

1. Firma Spółki brzmi: **DANTEX GROUP** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----
2. Spółka może posługiwać się skrótem: **DANTEX GROUP** sp. z o.o. -----

### Siedziba Spółki

#### § 2.

Siedzibą Spółki jest Warszawa. -----

### Obszar działalności Spółki

#### § 3.

1. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.
2. Spółka może tworzyć i likwidować spółki, oddziały, filie, zakłady, przedstawicielstwa oraz inne jednostki organizacyjne. -----
3. Spółka może przystępować do innych spółek oraz uczestniczyć we wspólnych przedsięwzięciach oraz innych organizacjach gospodarczych. -----

### Czas trwania Spółki

#### § 4.

Spółka zostaje utworzona na czas nieoznaczony. -----

### Przedmiot działalności Spółki

#### § 5.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest według Polskiej Klasyfikacji Działalności:
  - 1) Uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługową ( PKD 01), -----
  - 2) Leśnictwo i pozyskiwanie drewna (PKD 02), -----
  - 3) Rybactwo (PKD 03), -----
  - 4) Wydobywanie węgla kamiennego i węgla brunatnego (lignitu) (PKD 05), ---
  - 5) Górnictwo ropy naftowej i gazu ziemnego (PKD 06), -----
  - 6) Górnictwo rud metali (PKD 07), -----
  - 7) Pozostałe górnictwo i wydobywanie (PKD 08), -----



- 8) Działalność usługowa wspomagająca górnictwo i wydobywanie (PKD 09), -
- 9) Produkcja artykułów spożywczych (PKD 10), -----
- 10) Produkcja napojów (PKD 11), -----
- 11) Produkcja wyrobów tytoniowych (PKD 12.00.Z), -----
- 12) Produkcja wyrobów tekstylnych (PKD 13), -----
- 13) Produkcja odzieży (PKD 14), -----
- 14) Produkcja skór i wyrobów ze skór wyprawionych (PKD 15), -----
- 15) Produkcja wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania (PKD 16), -----
- 16) Produkcja papieru i wyrobów z papieru (PKD 17), -----
- 17) Poligrafia i reprodukcja zapisanych nośników informacji (PKD 18), -----
- 18) Wytwarzanie i przetwarzanie koksu i produktów rafinacji ropy naftowej (PKD 19), -----
- 19) Produkcja chemikaliów i wyrobów chemicznych (PKD 20), -----
- 20) Produkcja podstawowych substancji farmaceutycznych oraz leków i pozostałych wyrobów farmaceutycznych (PKD 21), -----
- 21) Produkcja wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych (PKD 22), -----
- 22) Produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych (PKD 23), -----
- 23) Produkcja metali (PKD 24), -----
- 24) Produkcja metalowych wyrobów gotowych, z wyłączeniem maszyn i urządzeń (PKD 25), -----
- 25) Produkcja komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych (PKD 26), -
- 26) Produkcja urządzeń elektrycznych (PKD 27), -----
- 27) Produkcja maszyn i urządzeń, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 28), -
- 28) Produkcja pojazdów samochodowych, przyczep i naczep, z wyłączeniem motocykli (PKD 29), -----
- 29) Produkcja pozostałego sprzętu transportowego (PKD 30), -----
- 30) Produkcja mebli (PKD 31.0), -----
- 31) Pozostała produkcja wyrobów (PKD 32), -----
- 32) Naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń (PKD 33), -----
- 33) Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35), -----
- 34) Pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody (PKD 36), -----
- 35) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków (PKD 37), -----
- 36) Działalność związana ze zbieraniem, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów; odzysk surowców (PKD 38), -----
- 37) Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami (PKD 39), -----
- 38) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41), -----
- 39) Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42),
- 40) Roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43), -----
- 41) Handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych (PKD 45), -----



- 42) Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi (PKD 46), -----
- 43) Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi i (PKD 47), -----
- 44) Transport lądowy oraz transport rurociągowy (PKD 49), -----
- 45) Transport wodny (PKD 50), -----
- 46) Transport lotni czy (PKD 51), -----
- 47) Magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport (PKD 52), -----
- 48) Działalność pocztowa i kurierska (PKD 53), -----
- 49) Zakwaterowanie (PKD 55), -----
- 50) Działalność usługowa związana z wyżywieniem (PKD 56), -----
- 51) Działalność wydawnicza (PKD 58), -----
- 52) Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych (PKD 59), -----
- 53) Nadawanie programów ogólnodostępnych i abonamentowych (PKD 60), -----
- 54) Telekomunikacja (PKD 61), -----
- 55) Działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana (PKD 62.0), -----
- 56) Działalność usługowa w zakresie informacji (PKD 63), -----
- 57) Pozostałe pośrednictwo pieniężne (PKD 64.19.Z), -----
- 58) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z), -----
- 59) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 64.99.Z), -----
- 60) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68), -----
- 61) Działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70), -----
- 62) Działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71), -----
- 63) Badania naukowe i prace rozwojowe (PKD 72), -----
- 64) Reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73), -----
- 65) Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (PKD 74), -----
- 66) Działalność weterynaryjna (PKD 75), -----
- 67) Wynajem i dzierżawa (PKD 77), -----
- 68) Działalność związana z zatrudnieniem (PKD 78), -----
- 69) Działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane (PKD 79), -----
- 70) Działalność detektywistyczna i ochroniarska (PKD 80), -----
- 71) Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81), -----
- 72) Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82), -----

- 73) Edukacja (PKD 85), -----  
74) Opieka zdrowotna (PKD 86), -----  
75) Pomoc społeczna z zakwaterowaniem (PKD 87), -----  
76) Pomoc społeczna bez zakwaterowania (PKD 88), -----  
77) Działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką (PKD 90.0), -----  
78) Działalność bibliotek, archiwów, muzeów oraz pozostała działalność  
związana z kulturą (PKD 91.0), -----  
79) Działalność związana z grami losowymi i zakładami wzajemnymi (PKD 92),  
80) Działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna (PKD 93), -----  
81) Naprawa i konserwacja komputerów i artykułów użytku osobistego i  
domowego (PKD 95), -----  
82) Pozostała indywidualna działalność usługowa (PKD 96.0), -----
2. Jeśli do podjęcia określonego rodzaju działalności niezbędne będzie  
uzyskanie zezwolenia lub koncesji, albo jeśli działalność taka może być  
wykonywana wyłącznie przy pomocy osób posiadających wymagane  
uprawnienia, Spółka podejmie taką działalność po uzyskaniu stosownych  
zezwoleń lub koncesji lub działalność taka będzie prowadzona przez  
uprawnione osoby. -----
3. Jeśli do podjęcia określonego rodzaju działalności niezbędne będzie  
przekształcenie Spółki w handlową spółkę osobową lub spółkę akcyjną,  
Spółka podejmie taką działalność dopiero po przekształceniu. -----

#### Kapitał zakładowy i udziały

##### § 6

1. Majątek Spółki stanowi majątek spółki przekształcanej pod firmą **FLAVUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie, ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000606220, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, REGON: 363894588, NIP: 7252124107,, której wartość bilansowa – zgodnie ze sprawozdaniem finansowym spółki sporządzonym na dzień 30 września 2023 roku i wynosi 2 033 838,93 (słownie: dwa miliony trzydzieści trzy tysiące osiemset trzydzieści osiem złotych 93/100) złotych. -----
2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 000,00 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) złotych. -----
3. Kapitał zakładowy dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) złotych każdy. -----
4. Uchwałą Wspólników kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony do wysokości 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych w terminie do dnia 31 grudnia 2035 r. Nie stanowi to zmiany umowy Spółki. Podwyższenie to może zostać przeprowadzone jednorazowo lub w kilku etapach. -----
5. Wspólnicy zgodnie postanawiają, że co najmniej 25% wypracowanego w danym roku zysku Spółki będzie przeznaczane na wypłatę dywidendy wspólnikom, chyba że zgromadzenie wspólników większością 3/4 głosów przy



obecności co najmniej 75% kapitału zakładowego Spółki, podejmie uchwałę o zaniechaniu tego obowiązku. Zgromadzenie wspólników uchwałą podjętą większością 3/4 głosów przy obecności co najmniej 75% kapitału zakładowego Spółki uprawnione jest do zmiany wysokości przeznaczonego do wypłaty zysku. -----

#### § 7

1. Udziały w Spółce mają równą wartość nominalną i są niepodzielne. -----
2. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. -----
3. Wspólnik pokrywa swoje udziały wkładem pieniężnym lub aportem. -----
4. Pierwszeństwo w nabyciu udziałów przysługuje dotychczasowym wspólnikom Spółki w ilości odpowiadającej dotychczasowej proporcji udziałów. Wspólnik zobowiązany jest do zawiadomienia pozostałych wspólników, którym przysługuje prawo pierwszeństwa o zamiarze zbycia oraz warunkach umowy. Szczegółowe zasady skorzystania z prawa pierwszeństwa zostały określone w § 10 umowy Spółki. -----
5. Zbycie udziałów wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zgromadzenia Wspólników. -----

#### § 8

Udziały w kapitale zakładowym spółki obejmują w następującym stosunku: -----

- d) **FLAVUS sp. z o.o.** – 10 (słownie: dziesięć) udziałów o łącznej wartości nominalnej 500 (słownie: pięćset) złotych, -----
- e) **Marek Antoni Roefler** – 693 (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt trzy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 34 650 (słownie: trzydzieści cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych 00/100) złotych, -----
- f) **Piotr Stefan Wiślicki** – 297 (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem) udziałów o łącznej wartości nominalnej 14 850 (słownie: czternaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt) złotych. -----

#### § 9


1. Udziały w Spółce mogą być umarzane. Umorzenie może być dobrowolne. ----
2. Umorzenie udziałów następuje w drodze obniżenia kapitału zakładowego lub z czystego zysku. -----
3. Przeniesienie udziałów w spółce może nastąpić wyłącznie po uprzedniej pisemnej zgodzie wspólników wyrażonej w formie uchwały zgromadzenia wspólników oraz w przypadku nieskorzystania przez pozostałych wspólników z prawa pierwszeństwa opisanego poniżej. -----

#### Prawo pierwszeństwa, Prawo żądania wykupu

#### § 10

1. Gdy jeden ze wspólników zamierza zbyć posiadane przez niego udziały w Spółce, wówczas zobowiązany jest przekazać pozostałym wspólnikom uprzednie pisemne zawiadomienie o planowanym zbyciu udziałów, które zawierać będzie następujące informacje -----
  - 1) pełne dane (firma/nazwa/imię i nazwisko, adres siedziby, numer rejestru handlowego kupującego, -----



- 
- 2) liczbę udziałów, które sprzedający wspólnik planuje zbyć na rzecz kupującego; -----
  - 3) cenę zaoferowaną przez kupującego za sprzedawane udziały; -----
  - 4) wszelkie istotne warunki, na jakich udziały mają zostać zbyte. -----
  2. Pozostałym wspólnikom lub wspólnikowi będzie przysługiwać: -----
    - 1) prawo nabycia zbywanych udziałów na warunkach wskazanych w zawiadomieniu o zbyciu („Prawo pierwszeństwa”), albo -----
    - 2) w przypadku, gdy zbywającym jest wspólnik posiadający ponad 50% udziałów, a zbycie miałoby doprowadzić do zmiany wspólnika większościowego, prawo żądania od wspólnika zbywającego by odkupił od pozostałego wspólnika wszystkie posiadane przez nich udziały na warunkach rynkowych („Prawo żądania wykupu”).-----
  3. W celu wykonania Prawa pierwszeństwa albo Prawa żądania wykupu, uprawniony wspólnik lub wspólnicy złożą zawiadomienie o wykonaniu Prawa pierwszeństwa albo Prawa żądania wykupu w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od dnia doręczenia zawiadomienia.-----
  4. Jeżeli uprawniony wspólnik nie doręczy zawiadomienia o wykonaniu Prawa pierwszeństwa albo Prawa żądania wykupu, wówczas sprzedający wspólnik może wykonać planowane zbycie udziałów objętych prawem pierwszeństwa na rzecz wskazanego kupującego w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od ostatniego dnia okresu obowiązywania zawiadomienia lub daty zrzeczenia się przez wszystkich uprawnionych wspólników przysługującego im Prawa pierwszeństwa albo Prawa żądania wykupu.-----
  5. W celu wykonania Prawa pierwszeństwa albo Prawa żądania wykupu, uprawniony wspólnik oraz sprzedający Wspólnik będą zobowiązani do zawarcia umowy sprzedaży udziałów na warunkach wskazanych w zawiadomieniu o zbyciu w przypadku Prawa pierwszeństwa lub warunkach rynkowych w przypadku Prawa żądania wykupu.-----
  6. Po przeprowadzeniu planowanego zbycia udziałów objętych Prawem pierwszeństwa albo Prawa żądania wykupu, sprzedający wspólnik doręczy uprawnionemu wspólnikowi poświadczoną notarialnie kopię całej umowy dotyczącej takiego zbycia w celu potwierdzenia pełnej zgodności warunków przeprowadzonego zbycia z warunkami wskazanymi w zawiadomieniu o zbyciu.-----
  7. Prawo pierwszeństwa i Prawa żądania wykupu nie mają zastosowania w przypadku zbycia udziałów na rzecz zstępnych w tym również w drodze darowizny lub spadkobrania oraz w przypadku przeniesienia udziałów w spółce na rzecz fundacji rodzinnych założonych przez wspólników.-----

### **Prawo przyciągnięcia**

#### **§ 11**

1. Jeżeli wspólnik posiadający ponad 50% udziałów będzie miał zamiar dokonania sprzedaży wszystkich posiadanych przez niego udziałów na rzecz osoby trzeciej w drodze transakcji zawartej w dobrej wierze na warunkach rynkowych, zaś wspólnik posiadający prawo pierwszeństwa nie skorzysta z

tego uprawnienia w wyznaczonym terminie, wspólnik zbywający będzie mieć prawo zażądać (przez doręczenie zawiadomienia o przyciągnięciu, zgodnie z definicją w ust.3 poniżej), aby pozostały wspólnik sprzedał wszystkie posiadane przez niego udziały na rzecz takiego nabywcy na takich samych warunkach, co sprzedaż przez zbywcę posiadanych przez niego Udziałów. W przypadku, gdy pozostały wspólnik uzna, że proponowane warunki zbycia udziałów nie są warunkami rynkowymi, ma prawo odmówić zbycia posiadanych przez siebie udziałów, składając w tym celu oświadczenie w formie pisemnej. -----

2. Prawo przyciągnięcia nie dotyczy przypadków zbycia udziałów na rzecz zstępnego wspólnika w tym również w drodze darowizny lub spadkobrania oraz w przypadku przeniesienia udziałów w spółce na rzecz fundacji rodzinnych założonych przez wspólników. Prawo przyciągnięcia nie przysługuje zbywcy również w przypadku, gdy którykolwiek ze wspólników skorzysta z prawa pierwszeństwa w trybie § 10 Umowy Spółki. -----
3. Zbywca, po zakończeniu procedury, o której mowa w § 10 Umowy Spółki, doręczy wspólnikowi spółki zawiadomienie zawierające następujące:-----
  - 1) wskazanie zamiaru sprzedaży udziałów na rzecz nabywcy na warunkach rynkowych;-----
  - 2) datę, w której zbywca będzie zobowiązany do sprzedaży posiadanych przez siebie udziałów na rzecz nabywcy;-----
  - 3) wszelkie istotne warunki transakcji, w tym cenę sprzedaży lub inne wynagrodzenie, jakie zbywca ma otrzymać od nabywcy w zamian za zbycie udziałów na Nabywcę,-----
  - 4) wskazanie, że zawiadomienie jest zawiadomieniem o przyciągnięciu dla celów § 11 ust. 1 niniejszej Umowy oraz-----
  - 5) potwierdzenie, że taka sprzedaż jest zawarta w dobrej wierze na warunkach rynkowych.-----
4. Doręczenie wspólnikowi zawiadomienia o przyciągnięciu przez zbywcę zgodnie z niniejszym ustępem będzie miało skutek zobowiązania każdego z pozostałych wspólników do sprzedaży na rzecz nabywcy wszystkich posiadanych udziałów za tę samą cenę za 1 (jeden) Udział i w tym samym terminie co zbywca, z zastrzeżeniem że pozostali wspólnicy będą zobowiązani do przeniesienia tytułu prawnego do udziałów podlegających prawu przyciągnięcia pod warunkiem otrzymania pełnej ceny sprzedaży z żądaniem przyciągnięcia za udziały podlegające prawu przyciągnięcia. -----
5. Żaden ze wspólników nie zawrze umowy, nie zaciągnie zobowiązania ani nie zawrze porozumienia z osobą trzecią, na podstawie którego wspólnik lub jakiegokolwiek osoby powiązane ze wspólnikiem otrzymywałyby wynagrodzenie o większej wartości lub uzyskiwałyby warunki bardziej korzystne niż te wynikające z zawiadomienia o przyciągnięciu. -----
6. Zbywca niezwłocznie przekaże wspólnikowi spółki na ich żądanie, znajdującą się w jego posiadaniu dokumentację niezbędną dla stwierdzenia zgodności działania zbywcy z niniejszym § 11, w szczególności potwierdzającą liczbę i cenę udziałów zbywanych na rzecz nabywcy. -----



7. Jeżeli w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni roboczych od dnia otrzymania przez wspólnika spółki zawiadomienia o przyciągnięciu nie dojdzie do zbycia przez wspólnika udziałów w spółce na rzecz nabywcy oraz przelewu ceny sprzedaży z żądaniem przyciągnięcia za udziały na rachunki bankowe wspólników z przyczyn nie leżących po ich stronie, wówczas prawo przyciągnięcia w odniesieniu do nabywcy wskazanego w zawiadomieniu o przyciągnięciu wygaśnie a żaden ze wspólników nie będzie zobowiązany do zbycia udziałów na rzecz nabywcy.-----

#### **§ 12**

Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić przez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych udziałów. -----

#### **§ 13**

1. Zgromadzenie Wspólników na mocy uchwały podjętej większością trzech czwartych głosów oddanych, może zobowiązać wspólników do dopłat w granicach 200-krotnej wartości nominalnej posiadanych udziałów. -----
2. Uchwała Zgromadzenia Wspólników określi wysokość i terminy wnoszenia dopłat oraz zasady ich zwrotu. -----
3. Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, jeżeli nie są potrzebne na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym. -----

#### **§ 14**

Zastawienie udziałów lub ich zbycie osobom nie będącym wspólnikami wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. -----

### **Organy spółki**

#### **§ 15**

Organami Spółki są: -----

- 1) Zgromadzenie Wspólników, -----
- 2) Zarząd. -----

#### **§ 16**

1. Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd. Zgromadzenie Wspólników obraduje jako Zwyczajne albo Nadzwyczajne. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. -----
2. Zgromadzenia Wspólników mogą się odbywać w siedzibie Spółki lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy wspólnicy wyrażą na to zgodę. -----
3. Każdy ze wspólników uprawniony jest do wzięcia udziału w zgromadzeniu wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Udział w zgromadzeniu wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest możliwy pod warunkiem zapewnienia dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w zgromadzeniu wspólników, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad zgromadzenia wspólników, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad zgromadzenia wspólników. Uchwały wspólników mogą być podejmowane bez odbycia zgromadzenia wspólników, jeżeli wszyscy

- wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte albo na głosowanie pisemne. -----
4. Dla wyliczenia terminu zwołania Zgromadzenia Wspólników, nie liczy się dzień wysłania zawiadomienia ani dzień Zgromadzenia. -----
5. Zgromadzenie Wspólników może odbyć się i powziąć uchwały także bez formalnego zwołania jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie wnosi sprzeciwu co do odbycia Zgromadzenia Wspólników, jak też porządku obrad. Bez odbycia zgromadzenia mogą być powzięte uchwały, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na pisemne głosowanie. -----
6. Zawiadomienie o Zgromadzeniu Wspólników musi zawierać datę pierwszego i drugiego terminu, czas i miejsce Zgromadzenia jak również jego porządek obrad. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych, wysyłanych przynajmniej na dwa tygodnie przed terminem zgromadzenia oraz wysyłanych w tym samym dniu powiadomień drogą elektroniczną na adresy e-mailowe [wislicki@dantex.pl](mailto:wislicki@dantex.pl), [pw@dantex.pl](mailto:pw@dantex.pl) oraz [roefler@dantex.pl](mailto:roefler@dantex.pl), [mr@dantex.pl](mailto:mr@dantex.pl), lub osobiście za pisemnym poświadczeniem odbioru zawiadomienia. W przypadku zamierzonych zmian umowy Spółki, należy dołączyć treść proponowanych zmian. -----
7. Zgromadzenie Wspólników może podjąć wiążące uchwały: -----  
- w pierwszym terminie jeżeli jest na nim reprezentowany cały kapitał zakładowy, -----  
- w drugim terminie jeżeli jest na nim reprezentowane 75% kapitału zakładowego. -----
8. Uchwały Zgromadzenia Wspólników podejmowane są większością 3/4 głosów oddanych przy obecności 75% kapitału zakładowego, jeżeli przepisy prawa lub postanowienia niniejszej umowy Spółki nie przewiduje surowszych warunków podjęcia uchwał. -----
9. Zgromadzenie Wspólników działa w oparciu o Regulamin Zgromadzenia Wspólników uchwalany przez Zgromadzenie Wspólników większością 3/4 głosów oddanych. -----
10. Każdy Wspólnik może być reprezentowany na Zgromadzeniu Wspólników przez osobę trzecią na podstawie pisemnego pełnomocnictwa. -----

#### **§ 17**

1. Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą wszystkie sprawy przewidziane przez przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz niniejszy akt, w szczególności: -----
- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków; -----
- 2) postanowienie o podziale zysku lub pokryciu straty; -----
- 3) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu; -----
- 4) powoływanie i odwoływanie pełnomocnika do reprezentowania Spółki przy czynnościach z członkami Zarządu; -----





- 5) zmiana umowy Spółki; -----
  - 6) umorzenie udziału; -----
  - 7) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu; -----
  - 8) zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; ---
  - 9) nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości albo udziału w prawie użytkowania wieczystego; -----
  - 10) postanowienie w sprawie dopłat oraz ich zwrotu; -----
  - 11) połączenie, przekształcenie lub rozwiązanie Spółki; -----
  - 12) wyrażenie zgody na rozporządzenie przez Spółkę prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o równowartości przekraczającej kwotę 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych). -----
2. Zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników. -----

#### § 18

1. Zarząd Spółki składa się z dwóch członków. Marek Roepler oraz Piotr Wiślicki uprawnieni są do reprezentowania spółki samodzielnie. -----
2. Marek Roepler pełni funkcję Prezesa Zarządu zaś Piotr Wiślicki pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu. -----
3. Każda kolejna osoba pełniąca funkcję Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu uprawniona będzie do reprezentowania spółki łącznie z odpowiednio Prezesem Zarządu lub Wiceprezesem Zarządu. Powyższe zastrzeżenie nie dotyczy Marka Roeplera i Piotra Wiślickiego, którzy w każdym czasie uprawnieni będą do reprezentowania spółki samodzielnie. -----
4. Funkcję osoby w zarządzie określa uchwała Zgromadzenia Wspólników bądź oświadczenie uprawnionego do powołania osoby w skład Zarządu z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień umowy spółki. -----
5. Organizację i sposób działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd. -----
6. Członkowie Zarządu powoływani są na czas nieokreślony. Przepisu art. 202 § 1 Kodeksu spółek handlowych nie stosuje się. -----
7. Markowi Roeplerowi przysługuje nieodwołalne i nieograniczone czasowo prawo do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego Spółce. W przypadku takiej konieczności, wspólnicy podejmą uchwałę o powołaniu tej osoby do pełnienia określonej funkcji w zarządzie. -----
8. Piotrowi Wiślickiemu przysługuje nieodwołalne i nieograniczone czasowo prawo do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego Spółce. W przypadku takiej konieczności, wspólnicy podejmą uchwałę o powołaniu tej osoby do pełnienia określonej funkcji w zarządzie. -----



9. W przypadku śmierci Marka Roeflera, Piotrowi Wiślickiemu przysługiwać będzie nieodwołalne i nieograniczone czasowo prawo do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego Spółce. W przypadku śmierci Marka Roeflera, jednemu ze zstępnym Marka Roeflera przysługiwać będzie nieodwołalne i nieograniczone czasowo prawo do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego Spółce. W przypadku takiej konieczności, wspólnicy podejmą uchwałę o powołaniu tej osoby do pełnienia określonej funkcji w zarządzie. ---
10. W przypadku śmierci Piotra Wiślickiego, jednemu ze zstępnym Piotra Wiślickiego przysługiwać będzie nieodwołalne i nieograniczone czasowo prawo do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego Spółce. W przypadku takiej konieczności, wspólnicy podejmą uchwałę o powołaniu tej osoby do pełnienia określonej funkcji w zarządzie. -----
11. W przypadku śmierci Marka Roeflera i Piotra Wiślickiego, jednemu ze zstępnym Marka Roeflera przysługiwać będzie nieodwołalne i nieograniczone czasowo prawo do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego Spółce, zaś jednemu ze zstępnym Piotra Wiślickiego przysługiwać będzie nieodwołalne i nieograniczone czasowo prawo do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego Spółce. W przypadku takiej konieczności, wspólnicy podejmą uchwałę o powołaniu tej osoby do pełnienia określonej funkcji w zarządzie. -----
12. Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu mogą otrzymywać wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji niezależnie od wynagrodzenia wynikającego z umowy o pracę lub umów cywilnoprawnych. -----
13. O przyznaniu i wysokości wynagrodzenia decyduje Zgromadzenie Wspólników. -----

#### § 19

1. Marek Roefler jako Prezes Zarządu oraz Piotr Wiślicki jako Wiceprezes Zarządu uprawnieni są do reprezentowania spółki samodzielnie. -----
2. Prezes i Wiceprezes Zarządu, uprawniony jest do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki w zakresie zaciągnięcia zobowiązania lub rozporządzania prawem do kwoty nie przekraczającej 100.000,00 zł, zaś do zaciągnięcia zobowiązania bądź rozporządzania prawem powyżej kwoty 100.000,00 zł wymagane jest współdziałanie Prezesa oraz Wiceprezesa Zarządu. Organizację i sposób działania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Zarząd. -----
3. Do rozporządzenia prawem lub zaciągnięcia zobowiązania do świadczenia o wartości przekraczającej kwotę 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych) wymagana jest uchwała wspólników. -----
4. Zarząd jest upoważniony do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę oraz jeśli spełnione są przesłanki do takiej wypłaty określone w art. 195 kodeksu spółek handlowych. -----

## §20

## Rozwiązanie Spółki i likwidacja

1. Spółka ulega rozwiązaniu w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych. -----
2. Wyznaczenie likwidatora i określenie ich liczby wymaga podjęcia jednomyślnej uchwały wszystkich Wspólników. -----
3. Majątek Spółki pozostały po likwidacji przypada Wspólnikom w stosunku do ich udziałów. -----

## Postanowienia końcowe

## § 21

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, przy czym pierwszy rok obrachunkowy kończy się z dniem 31 grudnia 2024 roku.

## § 22

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa, w szczególności Kodeksu spółek handlowych." -----

## § 8

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, ze skutkiem prawnym od dnia rejestracji przez sąd rejestrowy. -----

## § 3. Tożsamość stawających: -----

- **Marka Antoniego ROEFLERA**, PESEL 52090800356, według oświadczenia zamieszkałego w Warszawie, 01-248, przy ulicy Jana Kazimierza nr 30 m.66, stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu osobistego AYK 258502 ważnego do dnia 17 czerwca 2024 roku, -----
- **Piotra Stefana WIŚLICKIEGO**, syna Alfreda i Janiny PESEL: 51120602452, zamieszkałego w Warszawie, 01-603, ulica Dygasińskiego nr 43, notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego dowodu osobistego DAG 336559 ważnego do dnia 13 maja 2029 roku, -----
- **Elżbiety Krystyny GAŚSIOROWSKIEJ**, córki Mieczysława i Władysławy, PESEL 52070506182, zamieszkałej w Nasielsku, 05-190, przy ulicy Kilińskiego nr 11, notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego CFN 965000 ważnego do dnia 04 września 2027 roku, -----
- **Agnieszki GUL-POSTĘPSKIEJ**, córki Janusza i Grażyny PESEL 86071605182, zamieszkałej w Warszawie 02-640 przy ul. Woronicza 80/86, notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego CHM 614398. -----

## § 4. Koszty niniejszego aktu notarialnego ponosi spółka. -----

§ 5. Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać w dowolnej ilości Wspólnikom Spółki. -----

## § 6. Notariusz poinformował o fakcie, iż na podstawie art. 92a § 7 ustawy z



dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2291 oraz z 2018 r. poz. 398 i 723) w związku z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 25.04.2018 roku w sprawie sposobu sporządzenia elektronicznego wypisu i wyciągu z aktu notarialnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 833) z niniejszego aktu zostanie sporządzony elektroniczny wypis niniejszego aktu notarialnego, który zostanie umieszczony w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych, o którym mowa w art. 92a § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie i z chwilą umieszczenia go w Repozytorium nadany mu zostanie automatycznie numer, zwany „numerem Rep. N”, którym należy się posługiwać w celu udostępniania innym podmiotom informacji o treści niniejszego aktu notarialnego. -----

§ 7. W wyniku przekształcenia Spółki, umowa nowopowstałej spółki nie podlega opodatkowaniu, na podstawie art. 9 pkt 11) lit a) ustawy z dnia 9 września 2000 r. -----

§ 8. Za sporządzenie niniejszego aktu notarialnego n a l e ż n e s ą : -----

- a) taksa notarialna na podstawie § 9 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie ----- 500,00 zł
- b) podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 23% od taksy notarialnej na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług w kwocie ----- 115,00 zł

Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za umieszczenie wypisu aktu notarialnego w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 zł) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

Na podstawie art. 84 a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. 2023, poz. 378) - pobrano opłatę w kwocie 5,00 zł za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej. -----

Akt ten został odczytany, przeczytany i podpisany. -----

**Na oryginale aktu właściwe podpisy.** -----



Repozytorium A nr 14428 / 2023  
Warszawa, dnia 21.02.2023 roku -----  
Wypis ten wydano .....  
Pobrano: -----  
- takse notarialną na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 poz. 237, ze zm.) w kwocie ----- 48,00 zł  
- podatek od towarów i usług według stawki 23% od taksy notarialnej na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r., Nr 177, poz. 1054 ze zm.) w kwocie ----- 11,34 zł

*Sławomir Bożęcki*  
notariusz

**8.4. Warunki Emisji Obligacji****WARUNKI EMISJI OBLIGACJI****SERII A****EMITOWANYCH PRZEZ:****DANTEX GROUP SP. Z O.O.****Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**Dantex Group sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0001076437, REGON: 363894588, NIP: 7252124107 (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. Definicje

- 1.1. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie, którego funkcję pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.3. „**BMR**” oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG);
- 1.4. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, obligacje emitowane przez Skarb Państwa, środki zgromadzone na lokatach w bankach zarejestrowanych w Polsce oraz jednostki uczestnictwa w funduszach pieniężnych zarządzanych przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych zarejestrowanych w Polsce, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada



uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

- 1.13. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.15. **„Emisja”** oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. **„Ewidencja”** oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.17. **„Firma Inwestycyjna”** oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
  - 1.18. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
  - 1.19. **„Grupa”, „Grupa Kapitałowa”** oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
  - 1.20. **„Kapitał Własny”** oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;
  - 1.21. **„KDPW”** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
  - 1.22. **„Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 11467 ze zm.);
  - 1.23. **„Koszty Emisji”** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
  - 1.24. **„Korekta”** oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
  - 1.25. **„Marża”** oznacza 4,80 % w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.4 Warunków Emisji;
  - 1.26. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
  - 1.27. **„Obligatariusz”** oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
  - 1.28. **„Odsetki”**, oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
  - 1.29. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
  - 1.30. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe,

a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

- 1.31. **„PLN”, „zł”** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.32. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.33. **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.34. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520);
- 1.35. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 poz. 2309 z późn. zm.);
- 1.36. **„Rachunek Emitenta”** oznacza rachunek bankowy Emitenta o nr 5 1140 1010 0000 5577 3200 1001;
- 1.37. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.38. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.39. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.40. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.41. **„Rozporządzenie prospektowe”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.42. **„Rynek ASO Catalyst”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.43. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta;
- 1.44. **„Stopa Bazowa”** ma znaczenie nadane w pkt 16.4.2 Warunków Emisji;
- 1.45. **„Stopa Procentowa”** oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.46. **„Strona Internetowa”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.dantex.pl](http://www.dantex.pl) lub innej, która ją zastąpi;
- 1.47. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.48. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);

- 1.49. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 646 późn. zm.);
- 1.50. **„Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554);
- 1.51. **„Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.52. **„Utrata Kontroli”** oznacza sytuację, gdy Marek Roepler nie będzie posiadał pośrednio lub bezpośrednio udziałów Emitenta reprezentujących co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
- 1.53. **„Zgromadzenie Wspólników”** oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;
- 1.54. **„WIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.55. **„WIRON”** oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.56. **„Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z pkt od 16.4.3 do 16.4.10 Warunków Emisji oraz opracowany zgodnie z BMR, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.57. **„Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego”** oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do różnicy Kapitału Własnego i wartości firmy wykazanej jako składnik aktywów w Sprawozdaniu Finansowym;
- 1.58. **„Zobowiązania Finansowe”** oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Grupę Emitenta;
- 1.59. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
- 1.60. **„Żądanie Wcześniejszego Wykupu”** oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

## 2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach może zostać złożone w postaci elektronicznej.

### **3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach;

3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 3 stycznia 2024 r. w przedmiocie emisji obligacji A;

3.1.3. Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 3 stycznia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania.

### **4. SERIA OBLIGACJI**

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A.

### **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone przez Emitenta na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Grupy Emitenta.

5.2. Środki, o których mowa w pkt. 5.1. zostaną wpłacone przez Firmę Inwestycyjną na Rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.

### **6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

### **7. WIELKOŚĆ EMISJI**

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 20.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych i łącznej wartości nominalnej do 20.000.000,00 złotych.

### **8. PRÓG EMISJI**

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

### **9. TRYB EMISJI**

9.1. Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b i d w/w rozporządzenia, nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.

9.2. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej.

### **10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

10.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

10.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

### **11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**

11.1. Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

### **12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji;

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

### 13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **24 stycznia 2026 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu”**):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

### 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi



14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

14.5.2. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.5.3. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- A. Z zastrzeżeniem pkt. B. mające miejsce po dniu emisji, w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
  - i. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - ii. skup lub umorzenie udziałów własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
  - iii. jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych udziałowcom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).
- B. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt A. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej:
  - i. w 2024 r. 30 mln zł skonsolidowanego zysku netto za 2023 rok obrotowy;
  - ii. w kolejnych latach 50% skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

14.5.4. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej, tj. działalności Emitenta lub spółek Grupy Emitenta polegającej na:

- działalności deweloperskiej,

- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
- działalności w zakresie architektury oraz,
- w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach

Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego Sprawozdania Finansowego.

#### 14.5.5. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta udzieli podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabędą obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy Emitenta lub udzieli jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

#### 14.5.6. Obciążanie majątku

Emitent lub podmiot z Grupy Kapitałowej ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, tj. spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

#### 14.5.7. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80.

#### 14.5.8. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

#### 14.5.9. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

#### 14.5.10. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta).

#### 14.5.11. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa

o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

**14.5.12. Rozwiązanie Emitenta**

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

**14.5.13. Rynek ASO Catalyst**

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

**14.5.14. Obowiązki informacyjne**

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

**14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Głównnej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu Płatności Odsetek za I oraz w Dniach Roboczych w II, III, IV Okresie Odsetkowym – 0,8%,
- W Dniach Roboczych w V, VI Okresie Odsetkowym – 0,4%,
- W Dniach Roboczych w VII i VIII Okresie Odsetkowym – bez premii.

## 16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	24 kwietnia 2024 r.
2.	24 kwietnia 2024 r.	24 lipca 2024 r.
3.	24 lipca 2024 r.	24 października 2024 r.
4.	24 października 2024 r.	24 stycznia 2025 r.
5.	24 stycznia 2025 r.	24 kwietnia 2025 r.
6.	24 kwietnia 2025 r.	24 lipca 2025 r.
7.	24 lipca 2025 r.	24 października 2025 r.
8.	24 października 2025 r.	24 stycznia 2026 r.

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

#### 16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).

16.4.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

16.4.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

16.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

(i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, z zastrzeżeniem że, jeśli zamiennikiem dla wskaźnika referencyjnego WIBOR będzie wskaźnik oparty o WIRON to do obliczeń odsetek używany jest WIRON;

(ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;

(iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

16.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

16.4.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie



dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

(ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

- a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
- b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty

- a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- c. mediana różnic jest ustalana:
  1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
  2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego.

Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 18.2 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.4.9. Jeżeli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.4.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

16.5. Podwyższenie Marży

16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,60, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

16.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 0,60. Obniżona Marża będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego

została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 0,60.

**17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

**18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 18.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst. Sprawozdanie Finansowe zawierać będzie m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego.
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji.

**19. PRZEDAWNIE**

- 19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

**20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

- 20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie.

**21. ZAWIADOMIENIA**

- 21.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie internetowej Emitenta.
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

**22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- 22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

- 22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

**23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Warszawie, dnia 4 stycznia 2024 r.

Za Emitenta

**Piotr Stefan  
Wiślicki**

Elektronicznie podpisany  
przez Piotr Stefan Wiślicki  
Data: 2024.01.04 13:24:15  
+01'00'

**Marek  
Roefler**

Elektronicznie  
podpisany przez  
Marek Roefler  
Data: 2024.01.04  
13:33:00 +01'00'

Strona 14 z 14

**8.5. Definicje i objaśnienia skrótów**

<b>Autoryzowany Doradca lub Doradca Emitenta lub Firma Inwestycyjna</b>	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji, tj. 1.000 (jeden tysiąc) złotych
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt <b>13.2</b> Warunków Emisji
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt <b>13.</b> Warunków Emisji
<b>Emisja</b>	oznacza emisję Obligacji
<b>Emitent lub Spółka</b>	oznacza spółkę pod firmą Dantex Group sp. z o.o. (dawniej: Flavus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.) z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Płocka 9/11, 01-231 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0001076437, REGON: 363894588, NIP: 7252124107
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencje osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Grupa, Grupa Emitenta</b>	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości
<b>KNF lub Komisja</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami)
<b>Dokument Informacyjny</b>	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst
<b>Obligacje</b>	oznacza 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji serii A Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda
<b>Obligatariusz</b>	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi

	prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres, o którym mowa w pkt. 17.2.4 Warunków Emisji
<b>PKB</b>	oznacza Produkt Krajowy Brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Regulamin ASO GPW</b>	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
<b>Rozporządzenie BMB</b>	Oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
<b>Rynek ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych
<b>Stopa Bazowa</b>	ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.2. Warunków Emisji;
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 ze zm.)
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 646 ze zm.)
<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn. zm)
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii A, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
<b>WIBOR</b>	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom