

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
G81 INWESTYCJE 1 S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(„Spółka”)**
za okres od dnia 01 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r.

I. Informacje ogólne.

Sprawozdanie niniejsze obejmuje okres 01 stycznia 2022 r. - 31 grudnia 2022 r.

Sprawozdanie niniejsze sporządzone zostało zgodnie z wymogami przepisu art. 49 ustawy o rachunkowości mającym zastosowanie do sprawozdań z działalności sporządzanych za rok obrotowy 01 stycznia 2022 r. - 31 grudnia 2022 r.

Wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotami ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

Sprawozdanie niniejsze sporządzone zostało przez Zarząd Spółki.

Informacje o Spółce:

| | |
|--------------------|---|
| Nazwa spółki: | G81 Inwestycje 1 Spółka Akcyjna |
| Adres: | ul. Grzybowska 81, kod pocztowy 00-844 Warszawa |
| Nr KRS: | 0000789155 |
| NIP: | 5272895338 |
| REGON: | 383531226 |
| Kapitał zakładowy: | 100 000,00 zł (opłacony w całości) |

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100 000,00 zł i dzieli się na 100 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Jedynym akcjonariuszem Spółki jest Quantum 9 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rodziny i Rejestrowy, pod numerem RFI: 1631, zarządzany i reprezentowany przez BPS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie.

Spółka została powołana głównie do realizacji projektów związanych z nieruchomościami.

W okresie od 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. Spółkę reprezentował jednoosobowy Zarząd w składzie, którego znajdował się Pan Mateusz Ogłodziński – Prezes Zarządu.

W okresie od 01 stycznia 2022 r. do 30 listopada 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki działała w składzie:

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Pan Konrad Orłowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Pan Łukasz Jamiński | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| Pani Elżbieta Żmijewska | Członek Rady Nadzorczej |

W dniu 18 listopada 2022 r. Pan Konrad Orłowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 30 listopada 2022 r.

W dniu 29 listopada 2022 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 01 grudnia 2022 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Kacpra Żaka.

W okresie od 01 stycznia 2022 r. do 25 kwietnia 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki działała w składzie:

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Pan Łukasz Jamiński | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| Pan Kacper Żak | Członek Rady Nadzorczej |
| Pani Elżbieta Żmijewska | Członek Rady Nadzorczej |

W dniu 25 kwietnia 2023 r. Pan Kacper Żak złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2023 r.

W dniu 15 maja 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 15 maja 2023 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki Panią Anetę Górecką.

Tym samym obecny skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia się następująco:

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Pani Aneta Górecka | Przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| Pan Łukasz Jamiński | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| Pani Elżbieta Żmijewska | Członek Rady Nadzorczej |

II. Istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2022 r.:

- a) aktywa Spółki wyniosły 7 372 589,62 zł,
- b) kapitał własny Spółki wyniósł 1 453 916,17 zł,
- c) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wyniosły 918 673,45 zł.

W okresie sprawozdawczym:

- a) przychody ze sprzedaży wyniosły 0 zł,
- b) koszty działalności operacyjnej Spółki wyniosły 26 612,45 zł,
- c) przychody finansowe wyniosły 198 000,00 zł,
- d) koszty finansowe Spółki wyniosły 547 494,28 zł,
- e) strata netto wyniosła -375 915,20 zł.

W 2022 r. zobowiązania Spółki stanowiły zobowiązania z tytułu wyemitowanych w 2019 roku 5 700 szt. Obligacji serii A o wartości nominalnej 1 710,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 747 000,00 zł, o wartości emisyjnej 1 000,00 zł każda i o łącznej wartości emisyjnej wynoszącej 5 700 000,00 zł. Termin zapadalności obligacji wypada w dniu 30 maja 2030 roku. Obligacje były nieoprocentowane (zerokuponowe) i w całości objęte zostały przez BPS Grzybowska 81 sp. z o.o.

W 2022 r. spółka BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. zwróciła się do Spółki z wnioskiem o częściową, przedterminową spłatę zobowiązania Spółki i wyraziła zainteresowanie uelastycznieniem finansowania. W dniu 29 listopada 2022 r. pomiędzy Spółką, a BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. zostało zawarte porozumienie o zmianie sposobu finansowania. Zobowiązanie z tytułu Obligacji naliczone na dzień 30 listopada 2022 r. w kwocie 6 989 910,00 przy zastosowaniu wzoru z rt.. 13 pkt 13.8 warunków emisji obligacji zostało odnowione w taki sposób, że Obligacje zostały zwrócone Spółce celem ich umorzenia, natomiast Spółka wystawiła i wydała BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. 12 weksli własnych zupełnych z bezwarunkowym obowiązkiem zapłaty, w tym jeden z terminem zapłaty przypadającym na dzień 30 listopada 2022 r. o sumie wekslowej 1 100 000,00 zł, a pozostałe płatne za okazaniem, oprocentowane według stałej stopy procentowej, wystawione i płatne wraz z oprocentowaniem wynoszącym 5 % w skali roku. Łączna suma wekslowa wystawionych weksli wyniosła 6 989 910,00 zł.

W dniu 30 listopada 2022 r. Spółka dokonała wykupu weksla na kwotę 1 100 000,00 zł.

Po dokonaniu w/w wykupu weksla, Spółka jest zobowiązana do wykupu 11 weksli, a na dzień 31 grudnia 2022 r. zobowiązanie Spółki z tytułu weksli wynosiło 5 914 921,95 zł

Główny składnik aktywów Spółki stanowią inwestycje długoterminowe w postaci posiadanych 1 980 udziałów spółki BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 19,8% kapitału zakładowego BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2022 r. wartość w bilansie tej inwestycji wynosiła 7 327 527,40 zł.

III. Ocena uzyskiwanych efektów.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie uzyskała efektów, które mogłyby zostać poddane ocenie.

IV. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Głównym czynnikiem ryzyka dla Spółki było ryzyko związane z obowiązującymi przepisami prawa oraz ryzyko związane z interpretacją przepisów podatkowych.

Ryzyko związane z obowiązującymi przepisami prawa.

Niekorzystny wpływ na Spółkę mogą wywierać zmiany przepisów prawa lub jego interpretacji, a także niespójność obowiązującego systemu prawnego, w tym prawa podatkowego. Ewentualne zmiany przepisów prawnych, w szczególności w zakresie działalności gospodarczej, opodatkowania, ochrony środowiska, prawa cywilnego, prawa gospodarczego, mogą negatywnie oddziaływać na Spółkę w sposób bezpośredni. Wejście w życie nowych przepisów prawnych może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, wynikającymi z niekonsekwentnego orzecznictwa sądów oraz niejednorodnych interpretacji przyjmowanych przez sądy powszechne. Ryzyko to może również wystąpić w sytuacji niewystąpienia zmian legislacyjnych lub zmiany nastawienia sądów powszechnych przy interpretacji obowiązujących przepisów prawa. Materializacja omawianego ryzyka może negatywnie oddziaływać na wynik finansowy poprzez zwiększenie ryzyka związanego z prowadzonymi obecnie przez Spółkę inwestycjami.

Ryzyko związane z interpretacją przepisów podatkowych.

Ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż w krajach rozwiniętych, w których systemy podatkowe są bardziej stabilne. Przepisy podatkowe w Polsce ulegają częstym zmianom, ponadto nadal są w fazie dostosowywania do przepisów Unii Europejskiej. Wciąż brakuje ich precyzyjnej interpretacji, a działania organów skarbowych, jak i wyroki sądów są niejednolite. Zakres zmian, ich treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności gospodarczej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym. Niestabilność systemu podatkowego i związane z nią próby wprowadzania uregulowań mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może przełożyć się na pogorszenie wyników finansowych Spółki. Możliwe różnice w interpretacji przepisów prawnych zwiększają wymienione ryzyko - w razie nieprawidłowego odczytania i zastosowania się Spółki do obowiązujących wymogów organy podatkowe uprawnione są do nakładania wysokich kar, które mogą mieć znaczny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Realizacja zagrożenia wynikającego z nieprawidłowości podatkowych nie jest przewidywana, jednak nie można jej zupełnie wykluczyć. Czynnikiem ograniczającym ryzyko w obszarze prawa podatkowego będzie praktyka występowania przez Spółkę do właściwych organów podatkowych z wnioskiem o przedstawienie opinii w sprawie określonej interpretacji przepisów.

V. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

24 lutego 2022 roku rozpoczęła się inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Działania wojenne w kraju sąsiadującym z Polską istotnie zwiększają oczekiwaną inflację i poziom stóp procentowych, a tym samym mogą wpłynąć negatywnie na działalność Spółki. Na dzień sporządzenia sprawozdania trudno jest przewidzieć dalszy rozwój sytuacji w Ukrainie i jej wpływ na działalność Spółki.

W dniu 15 lipca 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. podjęło uchwałę o zwrocie dopłat do kapitału zakładowego spółki w terminie do 31 lipca 2022 r., w wyniku czego Spółka otrzymała zwrot wcześniej dokonanej dopłaty w kwocie 198 000,00 zł.

W dniu 31 maja 2023 r. rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2023 r. złożył Pan Mateusz Ogłodziński.

Inne istotne zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność Spółki nie nastąpiły.

VI. Przewidywany rozwój Spółki.

Spółka zamierza kontynuować inwestycję w 1 980 udziałów spółki BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

VII. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie prowadzi działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

VIII. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

Sytuacja finansowa Spółki jest stabilna. Spółka zamierza kontynuować inwestycje w udziały Spółki BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. i uzyskiwać z tego tytułu przychody w postaci dywidendy, co pozwoli na utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej Spółki.

IX. Nabycie akcji własnych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie nabyła akcji własnych.

X. Oddziały/zakłady Spółki.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała oddziałów.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała zakładów.

XI. Instrumenty finansowe w zakresie ryzyka, na jakie narażona jest Spółka.

Na dzień bilansowy, Spółka posiadała inwestycje w udziały Spółki o wartości 7 327 527,40 zł oraz zobowiązania z tytułu weksli o wartości 5 914 921,95 zł.

- Ryzyko płynności

Ryzyko płynności wynika z możliwości wystąpienia sytuacji, w której nie jest możliwe dokonanie transakcji aktywami bez istotnego wpływu na ich cenę. Ryzyko płynności wynika również z możliwości wystąpienia sytuacji, w której spłata zobowiązania nie zostanie wykonana lub zostanie wykonana jedynie w części, ze względu na niewystarczający poziom płynnych aktywów.

- Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe związane jest z możliwością trwałej lub czasowej utraty przez emitentów zdolności do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań, w tym również z trwałą lub czasową niemożnością zapłaty odsetek od zobowiązań. Może to spowodować konieczność dokonania odpisów z tytułu trwałej utraty wartości.

XII. Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Z uwagi na bieżącą sytuację płynnościową Spółki oraz prowadzenie ograniczonej działalności inwestycyjnej Spółka nie prowadzi szerokiej polityki zabezpieczeń.

Z uwagi na powyższe, odpada potrzeba opracowania i wdrożenia metod zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

XIII. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego.

Spółka nie jest jednostką, której papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu na jednym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Z tego też powodu nie ma obowiązku przedstawiania informacji dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego.

XIV. Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki.

Z uwagi na charakter działalności Spółki, informacje dotyczące kluczowych finansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością Spółki nie są istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Spółki i stosownie do przepisu art. 49 ust. 3 ustawy o rachunkowości odstępiono od ich przedstawienia.

XV. Kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki.

Informacje dotyczące kluczowych niefinansowych wskaźników efektywności związanych z działalnością Spółki nie są istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Spółki i stosownie do przepisu art. 49 ust. 3 ustawy o rachunkowości odstępiono od ich przedstawienia.

XVI. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego.

Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego nie są istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Spółki i stosownie do przepisu art. 49 ust. 3 ustawy o rachunkowości odstępiono od ich przedstawienia.

XVII. Zagadnienia pracownicze.

Zagadnienia pracownicze nie są istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji Spółki i stosownie do przepisu art. 49 ust. 3 ustawy o rachunkowości odstępiono od ich przedstawienia.

XVIII. Dodatkowe wyjaśnienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym.

Nie zachodzi konieczność zamieszczenia dodatkowych wyjaśnień do poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego w sprawozdaniu z działalności Spółki i stosownie do przepisu art. 49 ust. 3 ustawy o rachunkowości odstępiono od przedstawienia dodatkowych wyjaśnień do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.

Warszawa, dnia 30 czerwca 2023 r.

Mateusz Ogłodziński
Prezes Zarządu