

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
G81 INWESTYCJE 3 S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(„Spółka”)**
za okres od dnia 01 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r.

I. Informacje ogólne.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. i zostało sporządzone zgodnie z wymogami przepisu art. 49 ustawy o rachunkowości mającym zastosowanie do sprawozdań z działalności sporządzanych za rok obrotowy 01 stycznia 2023 r. - 31 grudnia 2023 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.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone przez Zarząd Spółki.

Informacje o Spółce:

Nazwa spółki:	G81 Inwestycje 3 Spółka Akcyjna
Adres:	ul. Grzybowska 81, kod pocztowy 00-844 Warszawa
Nr KRS:	0000786436
NIP:	5272893345
REGON:	383373840
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.

Do dnia 27 czerwca 2024 r. jedynym akcjonariuszem Spółki był fundusz 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.

Od dnia 27 czerwca 2024 r. jedynym akcjonariuszem Spółki jest fundusz Uzdrowiska Polskie 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: 626, 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 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. Spółkę reprezentował jednoosobowy Zarząd. W dniu 31 maja 2023 r. Pan Mateusz Ogłodziński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2023 r. W dniu 30 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ze skutkiem od 01 lipca 2023 r. na funkcję Prezesa Zarządu Spółki powołało Pana Łukasza Jamińskiego.

W roku 2023 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W okresie od 01 stycznia 2023 r. do 30 kwietnia 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki funkcjonowała 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. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 15 maja 2023 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki Panią Anetę Górecką i powierzyło jej funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej.

Tym samym skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 15 maja 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. przedstawiał się następująco:

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

W dniu 26 czerwca 2023 r. Pan Łukasz Jamiński złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2024 r.

W dniu 30 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 01 lipca 2023 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Łukasza Makolągwe i powierzyło mu funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Tym samym skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01 lipca 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. przedstawiał się następująco:

Pani Aneta Górecka	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Pan Łukasz Makolągwa	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Pani Elżbieta Żmijewska	Członek Rady Nadzorczej

Od dnia 01 stycznia 2024 r. do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Obecny skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki przedstawia się następująco:
Zarząd:

Pan Łukasz Jamiński	Prezes Zarządu
---------------------	----------------

Rada Nadzorcza:

Pani Aneta Górecka	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Pan Łukasz Makolągwa	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Pani Elżbieta Żmijewska	Członek Rady Nadzorczej

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

Na dzień 31 grudnia 2023 r.:

- a) aktywa Spółki wyniosły 7 628 850,24 zł,
- b) kapitał własny Spółki wyniósł 1 629 432,88 zł,
- c) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wyniosły 5 999 417,36 zł.

W okresie sprawozdawczym:

- a) przychody ze sprzedaży wyniosły 0 zł,
- b) koszty działalności operacyjnej Spółki wyniosły 27 353,79 zł,
- c) przychody finansowe wyniosły 248 688,00 zł,
- d) koszty finansowe Spółki wyniosły 290 577,67 zł,
- e) strata netto wyniosła -69 214,45 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 2023 r. wartość bilansowa tej inwestycji wynosiła 7 327 527,40 zł. Po dniu bilansowym Spółka dokonała sprzedaży posiadanych udziałów za kwotę 10 050 935,40 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka posiadała zobowiązania z tytułu weksli w kwocie 5 998 513,31 zł.

W 2023 r. Spółka otrzymała dywidendę od spółki BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. w kwocie 248 688,00 zł. Uzyskane środki z tego tytułu Spółka przeznaczyła na spłatę części weksli – w dniu 11 sierpnia 2023 r. Spółka spłaciła trzy weksle o łącznej sumie wekslowej 200 000,00 zł wraz z narosłymi odsetkami.

Po dniu bilansowym Spółka dokonała spłaty całości pozostających do wykupu weksli.

III. Ocena uzyskiwanych efektów.

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

IV. Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Ryzyko związane z inwestycjami Spółki

Spółka została utworzona jako spółka celowa. Głównie aktywo Spółki stanowi inwestycja w udziały spółki BPS Grzybowska 81 sp. z o.o., która jest właścicielem budynku biurowego położonego przy ulicy Grzybowskiej 81 w Warszawie, w którym mieści się siedziba Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. oraz innych spółek z Grupy Kapitałowej Banku. Otoczenie rynkowe, w tym sytuacja makroekonomiczna oraz sytuacja na rynku wynajmu wpływa na wartość inwestycji Spółki. Negatywne oddziaływanie wskazanych czynników może prowadzić do spadku wartości inwestycji Spółki co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Spółki.

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.

W 2023 r. Spółka otrzymała dywidendę od spółki BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. w kwocie 248 688,00 zł. Uzyskane środki z tego tytułu Spółka przeznaczyła na spłatę części weksli – w dniu 11 sierpnia 2023 r. Spółka spłaciła trzy weksle o łącznej sumie wekslowej 200 000,00 zł wraz z narosłymi odsetkami.

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

VI. Przewidywany rozwój Spółki.

Spółka posiada 1 980 udziałów spółki BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („BPS G81”). W sierpniu 2024 r. Spółka zakończyła inwestycję w spółkę BPS G81 a środki ze sprzedaży udziałów BPS G81 zostały przeznaczone na spłatę całości zobowiązań wynikających z wystawionych przez Spółkę weksli. Dalszy rozwój Spółki będzie zależny od decyzji właścicielskich.

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. W 2024 r. Spółka zakończyła inwestycję w spółkę BPS G81 a środki ze sprzedaży udziałów BPS G81 przeznaczone zostały na spłatę całości zobowiązań wynikających z wystawionych przez Spółkę weksli.

IX. Nabycie akcji własnych.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie nabyła akcji własnych.

X. Oddziały/zakłady Spółki.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała oddziałów / 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 5 998 513,31 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 charakter działalności, Spółka nie prowadzi szerokiej polityki zabezpieczeń.

Spółka nie stosuje rachunkowości 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 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 04 września 2024 r.

Lukasz Jamiński
Prezes Zarządu