

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI  
G81 INWESTYCJE 4 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 4 Spółka Akcyjna
Adres:	ul. Grzybowska 81, kod pocztowy 00-844 Warszawa
Nr KRS:	0000786390
NIP:	5272894244
REGON:	38342529200000
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 7 372 366,27 zł,
- b) kapitał własny Spółki wyniósł 1 453 692,82 zł,
- c) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wyniosły 5 918 673,45 zł.

W okresie sprawozdawczym:

- a) przychody ze sprzedaży wyniosły 0 zł,
- b) koszty działalności operacyjnej Spółki wyniosły 26 625,65 zł,
- c) przychody finansowe wyniosły 198 000,00 zł,
- d) koszty finansowe Spółki wyniosły 547 494,28 zł,
- e) strata netto wyniosła -376 120,40 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 art. 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 niejednorodne. 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 korzyści 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**