

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
G81 INWESTYCJE 4 S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(„Spółka”)**
za okres od dnia 01 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r.

I. Informacje ogólne.

Sprawozdanie niniejsze obejmuje okres 01 stycznia 2021 r. - 31 grudnia 2021 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 2021 r. - 31 grudnia 2021 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 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 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Spółkę reprezentował jednoosobowy Zarząd w składzie, którego znajdował się Pan Mateusz Ogłodziński – Prezes Zarządu.

W okresie od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki działała w składzie:

| | |
|-------------------------|--|
| Pan Piotr Antonowicz | Przewodniczący Rady Nadzorczej (do dnia 25 stycznia 2021 r.) |
| Pan Konrad Orłowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej (od dnia 25 stycznia 2021 r.) |
| Pan Łukasz Jamiński | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| Pani Elżbieta Żmijewska | Członek Rady Nadzorczej |

W dniu 25 stycznia 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało z Rady Nadzorczej Spółki Pana Piotra Antonowicza, a w jego miejsce powołany został Pan Konrad Orłowski.

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

Na dzień 31 grudnia 2021 r.:

- a) aktywa Spółki wyniosły 8 495 732,89 zł,
- b) kapitał własny Spółki wyniósł 1 829 813,22 zł,
- c) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wyniosły 6 665 919,67 zł.

W okresie sprawozdawczym:

- a) przychody ze sprzedaży wyniosły 0 zł.
- b) koszty działalności operacyjnej Spółki wyniosły 30 048,67 zł.
- c) przychody finansowe wyniosły 831 600,00 zł
- d) koszty finansowe Spółki wyniosły 505 637,34 zł.
- e) zysk netto wyniósł 295 913,99 zł.

Zobowiązania Spółki stanowią 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 są nieoprocentowane (zerokuponowe). Na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość w bilansie tych zobowiązań wynosiła 6 467 427,67 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 2021 r. wartość w bilansie tej inwestycji wynosiła 7 327 527,40 zł.

Przychody finansowe Spółki w 2021 r. stanowiła otrzymana dywidenda w kwocie 831 600,00 zł z tytułu posiadanych udziałów spółki BPS Grzybowska 81 sp. z o.o.

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.

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

Dnia 31 grudnia 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zobowiązało Spółkę jako wspólnika, zgodnie z art. 177 kodeksu spółek handlowych do dokonania dopłaty do kapitału zakładowego BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. w kwocie 100,00 zł na każdy posiadany udział, w terminie do dnia 18 lutego 2022 r. Dopłata w łącznej kwocie 198.000,00 zł została dokonana przez Spółkę dnia 09 lutego 2022 r.

W dniu 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 29.11.2022 r. doszło do zawarcia porozumienia w sprawie zm. sposobu finansowania Spółki udzielonego przez BPS Grzybowska 81 sp. z o.o.

W ramach w/w porozumienia Strony ustaliły, że:

- 1) zobowiązanie Spółki wynikające z obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę, a objętych w całości przez BPS Grzybowska 81 sp. z o.o. wynosi na dzień 30 listopada 2022 r. kwotę 6.989.910,00 zł,
- 2) w/w zobowiązanie 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. weksle własne zupełne z bezwarunkowym obowiązkiem zapłaty, w tym jeden z terminem zapłaty przypadającym na dzień 30 listopada 2022 r., a pozostałe płatne za okazaniem, oprocentowane według stałej stopy procentowej, wystawione i płatne wraz z oprocentowaniem na zasadach określonych w porozumieniu,
- 3) w/w zobowiązanie zostało podzielone na 12 weksli, których łączna suma wekslowa wyniesie 6.989.910,00 zł.

Zgodnie ze swoim zobowiązaniem Spółka w dniu 30.11.2022 r. dokonała wykupu jednego weksla w kwocie 1.100.000,00 zł.

Po dokonaniu w/w wykupu weksla, Spółka jest zobowiązana do wykupu 11 weksli w wysokości 5.889.910,00 zł.

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 zanotowała osiągnięć 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 pożytki 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.

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.

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 odstąpiono 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 odstąpiono 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 odstąpiono 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 odstąpiono 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 odstąpiono od przedstawienia dodatkowych wyjaśnień do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.