

**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 powiązаными 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.

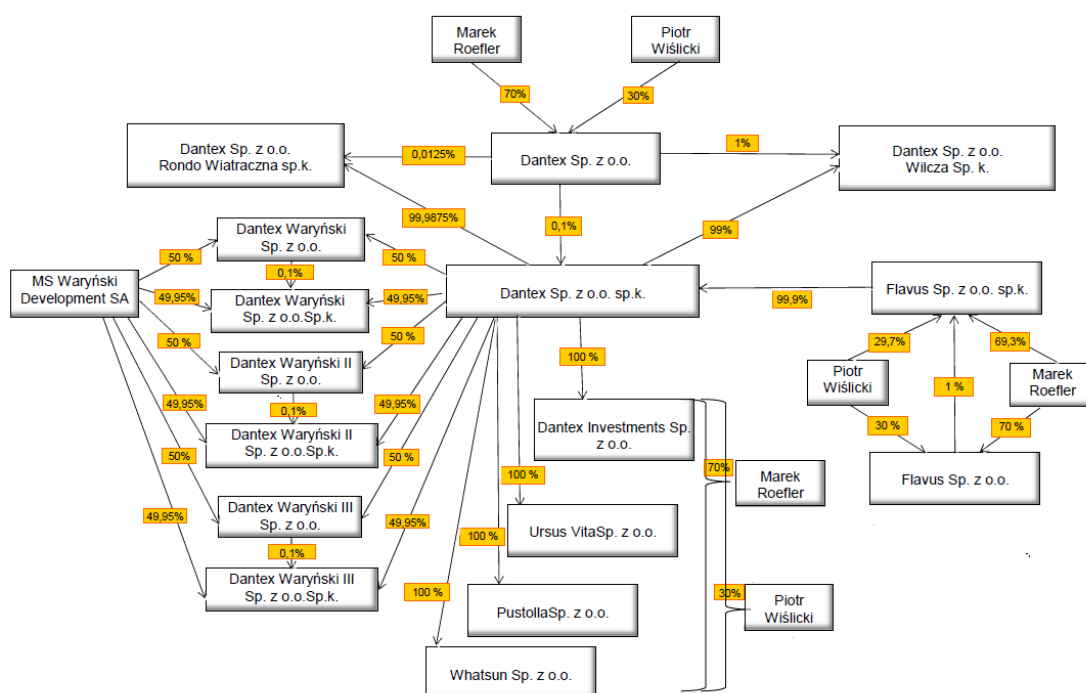
2 Podstawowe informacje o jednostce dominującej Flavus Sp. z o.o. sp.k.

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 funduszów 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
DANTEK Wilcza Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	28.06.2003	98,9	wynajem nieruchomości na rachunek własny
DANTEK Investments Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	12.03.2015	99,9	pozostała działalność finansowa
DANTEK 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 m². 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 m², 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 m². 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 m² - 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 m², 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 m². Budynek został sprzedany w 2017 r.

W 2004 r. wybudowano pięciokondygnacyjny budynek biurowy przy ulicy Płockiej 9 w Warszawie o powierzchni 6.236 m² 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 m², 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 m².

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 m² 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 m² 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 m² 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 obrębem 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 (zjazdu), 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 m² 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 m² co daje 100% całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań.

Spółka jest właścicielem 10 310,07 m² powierzchni komercyjnej, zlokalizowanej w „Kompleksie Miejskim Rondo Wiatraczna” w Warszawie, składającej się z Galerii Rondo Wiatraczna o powierzchni 9 762,97 m² i powierzchni biurowej wynoszącej 547,10 m². Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączna powierzchnia wynajętych lokali handlowych, z wyłączeniem stoisk, ogródków, powierzchni wspólnych, wynosiła 7 428,62 m², co stanowi 99,6%, natomiast suma powierzchni niewynajętych lokali handlowych była równa 30,00 m². 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 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 ²):	6 134,34	2 655	3 454,96	3 273,89	3 715,11
Powierzchnia zabudowy (m ²):	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 ² PUM/PUL)	6 778,95	4 923,31	6 058,58	4 405,89	4 278,54
w tym: mieszkań (m ² PUM)	6 160,95	4 923,31	6 058,58	4 202,59	4 213,94
usługowa (m ² PUL)	628	0	0	203,30	64,60

FGHI

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

JiK

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

NAMYŚŁOWSKA-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 obrębu 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	IV 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 WOLALA

- 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 m² (zwanej dalej „PUM”), 50 miejsc postojowych dla samochodów w garażu podziemnym oraz 13 boksów rowerowych o łącznej powierzchni 46,02 m². Inwestycja będzie prowadzona na działkach gruntu o nr ewidencyjnych 12, 13/1 oraz 13/7 o łącznej powierzchni 2.226,00 m². 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 osiągane 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 osiągnięte 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 należyłą 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 powiązаныmi 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 powiązаныmi 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 powiązаныmi. 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 postojowyi naziemnymi. Podstawowe parametry inwestycji: powierzchnia zabudowy 1 096,40 m², powierzchnia użytkowa 8 652,03 m², powierzchnia użytkowa mieszkań 5 127,20 m², ilość lokali 95, ilość miejsc parkingowych 99.

Spółka jest również w trakcie przygotowania następujących inwestycji położonych w Warszawie:

- ul. Solińska (PUM ok. 3 339 m², liczka mieszkań ok. 45),
- ul. Antoniewska (PUM ok. 8 700 m², liczka mieszkań ok. 175),
- ul. Bohaterów Września (PUM ok. 2 700 m², liczka mieszkań ok. 49),
- ul. Bartycka (PUM ok. 5 950 m², liczka mieszkań ok. 120),
- Jutrzenki, etap L (PUM ok. 8 200 m², liczka 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. Kołobrzeskiej 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	
Rok ubiegły	613 265	=	383 911	1,60
Rok bieżący	660 171	=	435 623	1,52

Stopień wypłacalności Grupy kapitałowej jest na stabilnym poziomie, posiada ona zdolność do spłacania swoich bieżących zobowiązań.

2 Wskaźnik ogólnego zadłużenia

	zobowiązania ogółem		aktywa ogółem		x 100%
Rok ubiegły	524 585	x100%=	846 509	62,0%	
Rok bieżący	490 932	x100%=	846 288	58,0%	

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%=	224 852	22,06%
Rok bieżący	92 112	x100%=	448 305	20,55%

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. podpis.....

Piotr Wiślicki – Wiceprezes Zarządu Flavus Sp. z o.o. podpis.....

Warszawa, dnia 29.06.2023 r.