

**SPRAWOZDANIE z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
DANTEK GROUP SP. Z O.O. (dawniej: Flavus Sp. z o.o.
sp.k.)**



**za okres
od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.**

Warszawa, 29.05.2024 r.

Spis treści

1	Historia Grupy.....	4
2	Podstawowe informacje o jednostce dominującej Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.).....	4
3	Struktura Grupy.....	5
4	Działalność deweloperska Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.).....	7
4.1	Budowa budynków biurowych.....	7
4.2	Działalność związana z najmem powierzchni biurowych.....	9
4.3	Działalność deweloperska – mieszkaniowa	11
5	Działalność finansowa	21
6	Udziały własne.....	21
7	Oddziały (zakłady) Grupy.....	21
8	Wyniki działalności i sytuacja finansowa.....	21
9	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) 22	
9.1	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i programami wspierającymi budownictwo w Polsce.....	22
9.2	Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego	22
9.3	Ryzyko spadku cen mieszkań	24
9.4	Ryzyko związane z sytuacją demograficzną	25
9.5	Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych.....	25
9.6	Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji	27
9.7	Ryzyko związane z sytuacją ogólnoświatową	27
10	Wewnętrzne ryzyko związane z działalnością Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.).....	28
10.1	Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów strategicznych	28
10.2	Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i możliwością utraty wykwalifikowanej kadry	29
10.3	Ryzyko niedopasowania oferty do wymagań klientów.....	29
10.4	Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacją projektów wadliwych.....	30
10.5	Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje	31
10.6	Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji	31
10.7	Ryzyko związane z transakcjami dokonywanymi między podmiotami powiązаныmi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	32
10.8	Ryzyko finansowe.....	32

11	Perspektywy - zdarzeniach istotnie wpływających na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego. .	33
12	Mierniki efektów	35

1 Historia Grupy

Grupa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.).

Początki działalności Grupy Kapitałowej Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Group Sp. z o.o.) 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)

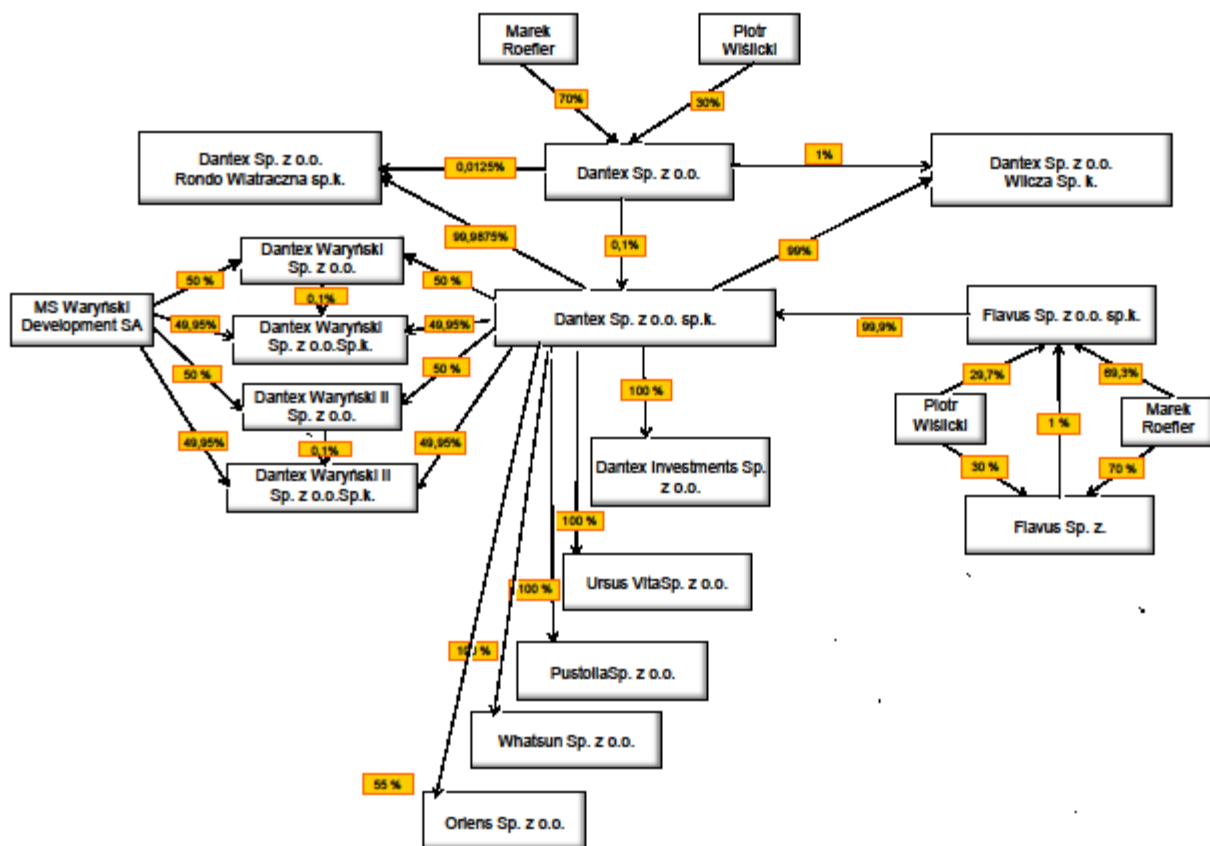
Spółka Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) z siedzibą w Warszawie, ul. Płocka 9/11 powstała 3 lutego 2016 roku i została zarejestrowana w KRS pod numerem 0000605168. W dniu 26 października 2023 roku podjęto uchwałę o zmianie umowy spółki i jej przekształceniu w spółkę z o.o. Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 03 stycznia 2024 roku. Spółka nosi nazwę Dantex Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Dantex Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00001076437.

Spółka prowadzi działalność w zakresie:

- 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..

W roku obrotowym od 01.01.2023 do 31.12.2023 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
Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Holding Sp. z o.o.(dawniej: 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
DANTEX Wilcza Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	28.06.2003	98,9	wynajem nieruchomości na rachunek własny
DANTEX Investments Sp. z o.o. w likwidacji	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	12.03.2015	99,9	pozostała działalność finansowa
DANTEX 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	49,90	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Ursus Vita Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	05.12.2019	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Pustolla Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	07.10.2020	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Whatsun Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	21.12.2021	99,9	realizacja przedsięwzięć deweloperskich
Oriens Commercial Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	09.10.2023	55,0	realizacja przedsięwzięć deweloperskich

W dniu 24.05.2023 aktem notarialnym Rep. A 6856/2023 podjęto uchwałę w sprawie likwidacji Spółki Dantex Investments Sp. z o.o. Spółka została wykreślona z KRS w dniu 13 lutego 2024.

W dniu 6 października 2023 roku Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex sp. z o.o. sp.k.) nabyła 55% udziałów w spółce Oriens Commercial Sp. z o.o. za kwotę 113.878 złotych.

4 Działalność deweloperska Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 budynek jest wykorzystywany na cele własne grupy.

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 Rzecznik Praw Pacjenta.





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 trzech spółkach: Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. sp.k.) Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna 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, lokalu użytkowego przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie oraz jednego lokalu przy ul. Gizów 3 w Warszawie, które na dzień 31 grudnia 2023 roku były wynajęte w 83%. Wartość netto nieruchomości wynosiła 57 787 023,74 złotych.

Stopień komercjalizacji wynajmowanych nieruchomości spadł do wartości 83% w stosunku do roku poprzedniego, gdzie stopień komercjalizacji wynosił 93%. Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k. prowadzi wzmożone rozmowy z kolejnymi potencjalnymi najemcami. W przypadku działalności jednostki - najem powierzchni biurowych - pandemia Covid-19 i prowadzona wojna w Ukrainie nie wpłynęła na pogorszenie sytuacji jednostki, kierownictwo

Spółka 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	8 103,00	7 195,10	88,80%
Cybernetyki 19B	9 587,00	7 384,52	77,03%
Jana Kazimierza 30	199,71	199,71	100%
Gizów 3 LU1	129,50	45,00	34,75%
Powierzchnia wynajęta			83,03%

Spółka Dantex Holding Sp. z o.o. (dawniej: 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 stanowiły w 2023 roku około 7 % przychodów i pomimo, że Spółka od kilku lat koncentruje się na działalności deweloperskiej, stanowią mocny filar w strukturze przychodów.

Listę 4 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	15.11.2023	31.12.2025
Warszawa, ul. Płocka 9/11A	Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny	1 316,20	15.11.2023	31.12.2025

Warszawa, ul. Płocka 11/13	Rzecznik Praw Pacjenta	2 657,96	27.10.2023	31.12.2030
-------------------------------	---------------------------	----------	------------	------------

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nieruchomości były wynajęte w 87%. Wartość netto nieruchomości wynosiła 16 052 922,22 złotych.

4.3 Działalność deweloperska – mieszkaniowa

Grupa 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 składało się 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.

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 2023 roku łączna powierzchnia wynajętych lokali handlowych, z wyłączeniem stoisk, ogródków, powierzchni wspólnych, wynosiła 7 458,89 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 której zakończenie zaplanowane jest na lipiec 2024. We wrześniu 2023 roku rozpoczęto realizację ostatniego etapu inwestycji Aurora – etap L – którego zakończenie zaplanowane jest na luty 2026. Kompleks budynków FGHI został sprzedany – w kwietniu 2022 roku podpisano przedwstępną umowę sprzedaży - Rep A nr 1270/2022. W dniu 08 marca 2024 podpisano umowę przeniesienia (Rap 1241/2024) własności budynków kończąc tym samym ten etap inwestycji Aurora FGHI

Podstawowe parametry inwestycji

dla etapów zakończonych	Bud A	Bud C	Bud B
Powierzchnia terenu inwestycji (m ²):	6 134,04	3 454,96	2 655,00
Powierzchnia zabudowy (m ²):	1 502,68	1 276,25	1 028,37
Planowana liczba mieszkań:	122	110	95
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym:	116	123	106
Powierzchnia użytkowa (m ² PUM/PUL)	6 778,95	6 058,58	4 923,31
w tym: mieszkań (m ² PUM)	6 160,95	6 058,58	4 923,31
usługowa (m ² PUL)	628		

Podstawowe parametry inwestycji

dla etapów:	Bud D	Bud E
Powierzchnia terenu inwestycji (m ²):	3 273,89	3715,11
Powierzchnia zabudowy (m ²):	969,9	
Planowana liczba mieszkań:	83	78
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym:	84	80
Powierzchnia użytkowa (m ² PUM/PUL)	4 448,53	4 286,69
w tym: mieszkań (m ² PUM)	4 244,73	4 221,92
usługowa (m ² PUL)	203,80	64,77

FGHI		JiK
Powierzchnia Terenu inwestycji(m ²):	13 999	6 700,00
Planowana liczba mieszkań:	400	155
Planowana ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym :	500	178
Powierzchnia użytkowa(m ² PUM/PUL):	19 550,00	9 469,33
W tym: mieszkań(m ² PUM)	19 550,00	8 766,74
usługowa	0	702,59

L	
Powierzchnia Terenu inwestycji(m ²):	7 296
Planowana liczba mieszkań:	142
Planowana ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym :	135
Powierzchnia użytkowa(m ² PUM/PUL):	8 200,50
W tym: mieszkań(m ² PUM)	8 200,50
usługowa	0

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 (m ²)	5 718,00
Planowana: powierzchnia użytkowa(m ²)	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 obrębem 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. 12 lipca 2023 roku Ursus Vita Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla etapu I inwestycji Ursus Vita. W roku 2024 Spółka będzie kontynuować realizację kolejnych etapów inwestycji.

Poziom realizacji na koniec 2023 roku dla II etapu inwestycji to ok 89%, dla III etapu to ok 43%. Umowa z Generalnym Wykonawcą na prace budowlane dla IV etapu została podpisana w grudniu 2023 roku. W dniu 26 marca 2024 r. Ursus Vita Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla II etapu inwestycji.

W dniu 8 sierpnia 2022 roku Spółka podpisała umowę kredytu inwestorskiego obejmującą 3 etapy inwestycji. W październiku 2022 roku została uruchomiona transza kredytu dla I etapu inwestycji. W marcu 2023 roku Spółka uruchomiła transzę kredytu dla II etapu inwestycji, a w październiku 2023 roku dla III etapu. W 2023 roku Spółka spłaciła transze dla I i II etapu inwestycji oraz zrezygnowała z dalszego wykorzystania kredytu dla ww. transz.

Szczegółowy opis etapów przedstawiono poniżej:

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 usł.	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 Holding Sp. z o.o. (dawniej: 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 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 jest 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 była prowadzona na działkach gruntu o nr ewidencyjnych 12, 13/1 oraz 13/7 o łącznej powierzchni 2.226,00 m². Inwestycja była realizowana przez Generalnego Wykonawcę MATBUD Sp. z o.o. na podstawie kontraktu z dn. 6.12.2021 roku. Pozwolenie na użytkowanie Spółka otrzymała w 29.05.2023 roku.

W 2023 roku Grupa nabyła nowe grunty pod realizację przyszłych inwestycji:

- 09.02.2023 roku Grupa nabyła aktem notarialnym nr Rep A 1994/2023 położony w Warszawie przy ul. Bartyckiej
- W dniu 07.09.2023 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę zakupu gruntu w Warszawie przy ul. Wał Międzyszyński nr Rep. A 2576/2023
- 26.09.2023 roku Grupa podpisała przedwstępną umowę zakupu gruntu w Warszawie przy ul. Stalowej nr Rep A 2852/2023.

W dniu 18 października Grupa nabyła 55% udziałów w Spółce Oriens Commercial Sp. z o.o. która to docelowo ma realizować inwestycję Port Żerań na Warszawskiej Pradze.

W dniu 22 listopada 2023 roku Grupa podpisała umowę inwestycyjną dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej przy ul. Spacerowej w Biało-brzegach

5 Działalność finansowa

Obecnie w Grupie żadna ze spółek nie prowadzi działalności finansowej za wyjątkiem pożyczek udzielanych podmiotom w ramach Grupy.

6 Udziały własne

Spółki z Grupy nie posiadają udziałów własnych oraz nie dokonywała transakcji na udziałach własnych w trakcie roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia dzisiejszego.

7 Oddziały (zakłady) Grupy

Spółki z Grupy nie posiadają oddziałów (zakładów) i nie posiadały ich w trakcie roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia dzisiejszego.

8 Wyniki działalności i sytuacja finansowa

W roku obrotowym od 01.01.2023 do 31.12.2023 Grupa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) odnotowała przychody netto ze sprzedaży na poziomie 394 684 tys. zł, natomiast koszty z działalności operacyjnej wyniosły 335 580 tys. zł. W efekcie Grupa zamknęła rok obrotowy zyskiem w wysokości 46 228 tys. zł.

Podstawowe dane charakteryzujące działalność Grupy [tys. zł]:

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2023
Suma bilansowa	846 288	1 013 426
Kapitał własny	346 195	322 124
Przychody ze sprzedaży	448 305	394 684
Wynik finansowy netto	92 112	46 228

Grupa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

9 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)

Działalność spółek z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

9.1 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i programami wspierającymi budownictwo w Polsce

Przychody spółek z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) celów strategicznych oraz na osiągnięcie założonych przez nią wyników finansowych.

9.2 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. Ewoluuące 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) może

implikować pogorszenie ich sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte 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 powiązаныmi, 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 marca 2024 roku, od 1 kwietnia 2024 i ta stawka wróciła do pierwotnej wartości.

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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) na bieżąco monitorują zmiany przepisów prawa oraz korzystają z profesjonalnej pomocy prawnej i podatkowej.

9.3 Ryzyko spadku cen mieszkań

Największy wpływ na osiągnięte przez Spółki z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) prowadzą równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółek poziom rentowności. Grupa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

9.4 Ryzyko związane z sytuacją demograficzną

Popyt zgłaszany na produkty (mieszkania) Spółek z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)). To natomiast może mieć negatywny wpływ na osiągnięte przez Grupę Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) wyniki finansowe.

Spółki z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

9.5 Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych

Kolejnym ryzykiem, które jest niezależne od działalności spółek z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

Na posiedzeniu w grudnia 2023 r. Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała utrzymać stopy procentowe NBP na niezmiennym poziomie. Zatem stopy procentowe NBP na 31 grudnia 2023 r. wynosiły:

- stopa referencyjna: 5,75%,
- stopa lombardowa: 6,25%,
- stopa depozytowa: 5,25%,
- stopa redyskontowa weksli: 5,80%,
- stopa dyskontowa weksli: 5,85%.

Na posiedzeniu w maju 2024 r. RPP pozostawiła stopy procentowe na dotychczasowym poziomie.

Dalsze decyzje Rady będą zależne od napływających informacji dotyczących perspektyw inflacji i aktywności gospodarczej.

9.6 Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Spółki z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Grupa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

9.7 Ryzyko związane z sytuacją ogólnoswiatową

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 Grupy Dantex Group Sp. z o.o. 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.

10 Wewnętrzne ryzyko związane z działalnością Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)

10.1 Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów strategicznych

Podstawowym celem strategicznym spółek z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 osiągnąy 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 kadre 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) i których spółki nie są w stanie przewidzieć.

Pomimo dążenia przez Spółki z należytą 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.

10.2 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

W ostatnich latach doszło do zmian na stanowiskach Dyrektora Finansowego oraz Głównej Księgowej w spółkach z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.). Po za powyższymi nie było rotacji wśród pracowników wyższego szczebla Grupy. 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.

10.3 Ryzyko niedopasowania oferty do wymagań klientów

Oferta Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

10.4 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.). Przedstawione powyżej zjawiska występują sporadycznie, na co wpływ ma doświadczenie kadry zarządzającej Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.). Grupa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

10.5 Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje

Istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe przez Spółki z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

10.6 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

10.7 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.) przeprowadzają transakcje zawsze na warunkach rynkowych, przy czym wskazane powyżej transakcje występują sporadycznie.

10.8 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

2023 roku kształtowały się na poziomie 5,75%, tj. nastąpił ich spadek 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 Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

11 Perspektywy - zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Grupa Kapitałowa Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: 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.

W 2023 roku grupa nabyła udziały w spółce Oriens Commercial Sp. z o.o. która posiada grunt w dzielnicy Praga Północ przy kanale Żerańskim który pozwoli wybudować około 90 tys. PUM. Grupa nabyła 55% udziałów w spółce celowej, która ma realizować inwestycję Port Żerań na Warszawskiej Pradze.

Grupa 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),
- Ul. Stalowa (PUM ok. 5314 m², liczba mieszkań ok. 108).

W styczniu 2024 roku Grupa nabyła 100% udziałów w spółce Melanzano Sp. z o.o. Spółka Melanzano Sp. z o.o. podpisała wstępną umowę nabycia gruntu przy ulicy Grzybowskiej w Warszawie.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego miały miejsca następujące zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy:

- W dniu 3 stycznia 2024 roku Flavus Sp. z o.o. Sp.k. przekształcił się w Dantex Group Sp. z o.o.

- W dniu 10 stycznia 2024 roku podpisano umowę zakupu udziałów MELANZANO Sp. z o.o.

- W dniu 26 stycznia 2024 roku Grupa dokonała emisji obligacji niezabezpieczonych w wysokości 20 mln PLN w celu finansowania działalności deweloperskiej

- Z dniem 01 lutego 2024 roku dokonano wpisu w KRS przekształcenia Dantex Sp. z o.o. Sp.K. w Dantex Holding Sp. z o.o.

- W dniu 6 lutego 2024 roku dokonano zakupu udziałów SATORIA Promenada Serwis Sp. z o.o.

- W dniu 07 lutego 2024 roku podpisano umowę kredytu inwestorskiego z PKO BP w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego Autonomia Praska

- W dniu 13 lutego 2024 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział KRS dokonał wykreślenia z KRS Dantex Investments Sp. z o.o. w likwidacji (uprawomocnienie z dniem 29 lutego 2024 roku)

- Aktem Notarialnym Rep. A 1241/2024 z dn. 08.03.2024 roku podpisano umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Jutrzenki w Warszawie

- W dniu 18.03.2024 roku dokonano zapłaty kary na UOKiK i tym samym rozwiązano rezerwę utworzoną w 2022 roku w kwocie 2,5 mln zł

- Aktem Notarialnym Rep. A 591/2024 z dn. 20.03.2024 roku podpisano umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej przy ul. Stalowej/Strzeleckiej w Warszawie

- W dniu 27.03.2024 roku zrealizowano postanowienia uchwały z 29.09.2023 roku dokonując wypłaty zysku z kapitału zapasowego, tym samym zobowiązanie w kwocie 53,5 mln złotych zostało spłacone w całości,

- W dniu 25.04.2024 roku został podpisany plan połączenia Dantex Waryński II Sp. z o.o. i Dantex Waryński II Sp. z o.o. Sp.k.

12 Mierniki efektów

Mierniki efektów przedstawiają wybrane wskaźniki finansowe:

1 Wskaźnik bieżącej płynności finansowej [tys zł.]

	aktywa bieżące		zobowiązania i rezerwy bieżące	
Rok ubiegły	660 171	=	435 623	1,52
Rok bieżący	846 496	=	572 167	1,48

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

2 Wskaźnik ogólnego zadłużenia

	zobowiązania ogółem		aktywa ogółem		
Rok ubiegły	490 932	x100%=	846 288	58,0%	
Rok bieżący	681 186	x100%=	1 013 426	67,2%	

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	92 112	x100%=	20,55%
	448 305		
Rok bieżący	46 228	x100%=	11,72%
	394 684		

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.

Marek Roefler – Prezes Zarządu Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)

podpis.....

Piotr Wiślicki – Wiceprezes Zarządu Dantex Group Sp. z o.o. (dawniej: Flavus Sp. z o.o. sp.k.)

podpis.....

Warszawa, dnia 29.05.2024 r.