

**SPRAWOZDANIE z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
DANTEK GROUP SP. Z O.O.**



za okres

od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Warszawa, 29.05.2026 r.

Spis treści

1	Historia Grupy.....	4
2	Podstawowe informacje o jednostce dominującej Dantex Group Sp. z o.o.	4
3	Struktura Grupy.....	5
4	Działalność deweloperska Grupy Dantex Group Sp. z o.o.....	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	23
6	Udziały własne	23
7	Oddziały (zakłady) Grupy.....	23
8	Wyniki działalności i sytuacja finansowa.....	23
9	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy Dantex Group Sp. z o.o.....	24
9.1	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i programami wspierającymi budownictwo w Polsce.....	24
9.2	Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego	25
9.3	Ryzyko spadku cen mieszkań	26
9.4	Ryzyko związane z sytuacją demograficzną	26
9.5	Ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych.....	27
9.6	Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji	28
9.7	Ryzyko związane z sytuacją ogólnoswiatową	29
10	Wewnętrzne ryzyko związane z działalnością Grupy Dantex Group Sp. z o.o.	29
10.1	Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów strategicznych	29
10.2	Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i możliwością utraty wykwalifikowanej kadry	30
10.3	Ryzyko niedopasowania oferty do wymagań klientów.....	31
10.4	Ryzyko realizacji projektów deweloperskich z opóźnieniem lub realizacją projektów wadliwych.....	31
10.5	Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów pod nowe inwestycje	32
10.6	Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji	33
10.7	Ryzyko związane z transakcjami dokonywanymi między podmiotami powiązаными w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	33
10.8	Ryzyko finansowe.....	34
11	Perspektywy - zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	35
12	Mierniki efektów	37

13	Informacja o niefinansowych wskaźnikach efektywności związanych z działalnością jednostki oraz jej wpływie na środowisko naturalne	38
----	--	----

1 Historia Grupy

Grupa Dantex Group Sp. z o.o. 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.

Początki działalności Grupy Kapitałowej Dantex Group Sp. z o.o. sięgają 1983 roku. Początkowo działalność obejmowała branżę odzieżową. Dantex SC Sp. z o.o. została założona w 1989r. Wkład do spółki stanowiły przedsiębiorstwa: 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.

Dantex Group Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Płocka 9/11 powstała 3 lutego 2016 roku 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..

Struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej na koniec 2025 roku przedstawiała się następująco:

Wspólnicy			Wartość nominalna	Udział w kapitale zakładowym
Fundacja Rodzinna Roeflera	Marka		35 000,00	70%
Fundacja Rodzinna Wiślickiego	Piotra		15 000,00	30%
Razem			50 000,00	100%

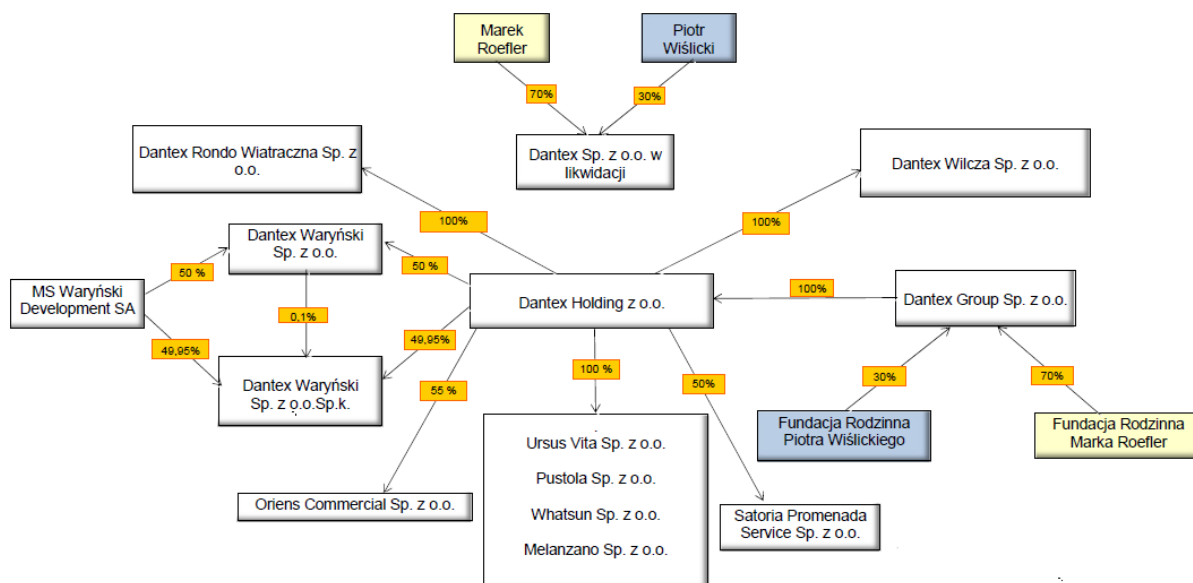
Kapitał zakładowy dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50 złoty każdy.

W dniu 2 kwietnia 2025 roku nastąpiła darowizna udziałów Spółki. Dotychczasowi udziałowcy, tj. Marek Roefler i Piotr Wiślicki przekazali posiadane udziały do Fundacji Rodzinnej Marka Roeflera i Fundacji Rodzinnej Piotra Wiślickiego.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku jednostka dominująca reprezentowana była przez Zarząd w składzie:

1. Marek Roefler – Prezes Zarządu
2. Piotr Wiślicki – Wiceprezes Zarządu.

3 Struktura Grupy



Podstawowe informacje o składzie Grupy

Podmiot	Adres i telefon	Charakter podmiotu (JD, JZ, JS)	Data objęcia kontroli	Skład Zarządu Spółki	Udział procentowy JD w kapitale	Przedmiot działalności
Dantex Group Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JD	16.12.2016	Marek Roefler Piotr Wiślicki	JD	pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszków emerytalnych;
Dantex Holding Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	23.11.1989	Marek Roefler Piotr Wiślicki Elżbieta Gąsiorowska Agnieszka Gul-Postępska Przemysław Pieniążek Przemysław Kaźmierczak	100,0	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
DANTEX Wilcza Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Sp. z o.o. Wilcza Sp. K.)	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	28.06.2003	Marek Roefler Piotr Wiślicki	100,0	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
DANTEX Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna Sp. K.)	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	10.05.2013	Marek Roefler Piotr Wiślicki	100,0	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Dantex Waryński Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JW	12.02.2013	Piotr Wiślicki Witold Kikolski	50,00	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
Dantex Waryński Sp. z o.o. sp.k.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JS	08.04.2013	Piotr Wiślicki Witold Kikolski	49,95	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
Ursus Vita Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	05.12.2019	Marek Roefler Piotr Wiślicki Elżbieta Gąsiorowska	100,0	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Pustolla Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	07.10.2020	Marek Roefler Piotr Wiślicki	100,0	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Whatsun Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	21.12.2021	Marek Roefler Piotr Wiślicki	100,0	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Oriens Commercial Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	09.10.2023	Marek Roefler Eugeniusz Jasikowski	55,00	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
Melanzano Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JZ	10.01.2024	Marek Roefler Piotr Wiślicki	100,0	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
Satoria Promenada Serwis Sp. z o.o.	01-231 Warszawa ul. Płocka 9/11	JW	06.02.2024	Marek Roefler Piasecki Mariusz	50,00	roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

W dniu 15 lipca 2025 roku Dantex Holding Sp. z o.o. nabyła 1 udział w spółce Dantex Wilcza Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wilcza spółka komandytowa) oraz 1 udział w spółce Dantex RONDO WIATRACZNA Sp. z o.o. (dawniej: DANTEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RONDO WIATRACZNA spółka komandytowa) .

W dniu 31 lipca 2025 roku Dantex Sp. z o.o. w likwidacji sprzedała jednostce dominującej 2 udziały Dantex Holding Sp. z o.o. Tym samym Dantex Group Sp. z o.o. stała się jedynym udziałowcem Dantex Holding Sp. z o.o.

W roku obrotowym od 01.01.2025 do 31.12.2025 w Grupie nie prowadzono działań w dziedzinie badań i rozwoju.

4 Działalność deweloperska Grupy Dantex Group Sp. z o.o.

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. Stopień komercjalizacji wynajmowanych nieruchomości wynosi 76%



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. Dantex Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. Rondo Wiatraczna sp.k.) oraz

Dantex Wilcza Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.). Pozostałe podmioty w Grupie nie prowadzą działalności związanej z najmem powierzchni biurowych i usługowych.

Spółka Dantex Wilcza Sp. z o.o. jest właścicielem 19 135,88 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, które na dzień 31 grudnia 2025 roku były wynajęte w 76%. Wartość netto nieruchomości wynosiła 52 165 873,80 złotych.

Stopień komercjalizacji wynajmowanych nieruchomości wzrósł do wartości 76% w stosunku do roku poprzedniego, gdzie stopień komercjalizacji wynosił 75%. Dantex Wilcza Sp. z o.o. (dawniej: Dantex Sp. z o.o. Wilcza sp.k.) prowadzi wzmożone rozmowy z kolejnymi potencjalnymi najemcami. W przypadku działalności jednostki - najem powierzchni biurowych - rozwiązane umowy najmu powierzchni biurowej budynku przy ul. Cybernetyki 19 z dniem 3-go września 2025 roku i lokalu użytkowego przy ul. Jana Kazimierza 30 z dniem 11 grudnia 2025 roku nie wpłynęły 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	0,00	0,00%
Cybernetyki 19A	8 103,00	6 790,57	83,80%
Cybernetyki 19B	9 587,00	7 332,76	76,49%
Jana Kazimierza 30	199,71	0,00	0,00%
Powierzchnia wynajęta			75,52%

Spółka Dantex Holding Sp. z o.o. jest właścicielem kilku warszawskich nieruchomości, które wynajmowane są stale od wielu lat jako lokale biurowe i usługowe. Przychody z najmu nieruchomości stanowiły w 2025 roku około 11 % 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	31.12.2030
Warszawa, ul. Płocka 9/11	Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny	2 888,30	15.12.2023	31.12.2032
Warszawa, ul. Płocka 9/11A	Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny	1 316,20	15.12.2023	31.12.2032
Warszawa, ul. Płocka 11/13	Rzecznik Praw Pacjenta	2 657,96	27.10.2023	31.12.2030
Warszawa, ul. Płocka 9/11B	SeoFly	333,47	16.10.2024	11.11.2029

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nieruchomości były wynajęte w 93,2%. Wartość netto nieruchomości wynosiła 14 683 760,52 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. Budynek są zlokalizowane pomiędzy ulicami Wolską i Jana Kazimierza na gruncie o łącznej 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 Hl. 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 2025 roku łączna powierzchnia wynajętych lokali handlowych, z wyłączeniem stoisk, ogródków, powierzchni wspólnych, wynosiła 7 481,89 m², co stanowi 95,97%, natomiast suma powierzchni niewynajętych lokali handlowych była równa 301,26 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. Budowa etapu inwestycji Jutrzenki JiK zakończyła się w czerwcu 2024. We wrześniu 2023 roku rozpoczęto realizację ostatniego etapu inwestycji Aurora – etap L – który zakończono w sierpniu 2025 roku. 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:	87	98
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	175
Powierzchnia użytkowa(m ² PUM/PUL):	19 765,79	8 932,89
W tym: mieszkań(m ² PUM)	19 462,09	8 230,41
usługowa	303,70	702,48

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):	8 189,24
W tym: mieszkań(m ² PUM)	8 189,24
usługowa	0

NAMYŚŁOWSKA-Autonomia Praska

Realizowana inwestycja pod nazwą Autonomia Praska polegała na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z miejscami postojowymi zewnętrznymi, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i zagospodarowaniem terenu. Budynek posiada 7 kondygnacji nadziemnych oraz 1 podziemną. Inwestycja zakończyła się w czerwcu 2025 r.

Podstawowe parametry inwestycji

Powierzchnia działki (m ²)	5 718,00
Planowana: powierzchnia użytkowa(m ²)	10 119,67
Ilość mieszkań (szt)	199
Ilość miejsc w garażu podziemnym (szt)	176
oraz boksy/komórki lokatorskie (szt)	32

SOLIŃSKA 21 – SO.21

Realizowana inwestycja polega na budowie jednego apartamentowca wraz z garażem p garażem podziemnym z miejscami postojowymi zewnętrznymi, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i zagospodarowaniem terenu. Całość wykonywana jest w wysokim standardzie – inwestycja premium. SO.21 posiada 35 przestronnych mieszkań w granicach od ok 69 do 122 mkw. Planowany termin zakończenia budowy to IV kwartał 2026.

Podstawowe parametry inwestycji

Powierzchnia działki (m2)	2 021
Planowana: powierzchnia użytkowa(m2)	3 373,60
Ilość mieszkań (szt)	35
Ilość miejsc w garażu podziemnym (szt)	66
oraz boksy/komórki lokatorskie (szt)	25

STALOWA 43.45 – ul. Stalowa, Warszawa

Projekt Stalowa 43.45 realizowany jest na Warszawskiej Pradze i jest inspirowany historyczną zabudową Pragi, gdzie solidne materiały i wyrazista architektura nadają unikalny charakter tej ulicy. Pierwszy etap inwestycji polega na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z miejscami postojowymi zewnętrznymi, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i zagospodarowaniem terenu. Budynek będzie posiadał 5 kondygnacji nadziemnych oraz 1 podziemną. Planowany termin zakończenia prac budowlanych marzec 2027 r.

Podstawowe Parametry inwestycji

Powierzchnia działki (m2)	2 897
Planowana: powierzchnia użytkowa(PUM+PUL)m2	5 306,95
Ilość mieszkań (szt)	107
Ilość lokali usługowych (szt.)	1
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym	55

BOHATERÓW WRZEŚNIA, Warszawa

Rozpoczęta w listopadzie 2025 roku budowa inwestycji Bohaterów Września zakłada wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, stacją transformatorową oraz zbiornikiem retencyjnym.

Podstawowe Parametry inwestycji

Powierzchnia działki (m2)	2 026,30
Planowana: powierzchnia użytkowa(PUM+PUL)m2	3 636,21
Ilość mieszkań (szt)	60

Ilość lokali usługowych (szt.)	3
Ilość miejsc postojowych w garażu podziemnym	60

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. 12 lipca 2023 roku Ursus Vita Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla etapu I inwestycji Ursus Vita. Pozwolenie na użytkowanie dla II etapu Spółka uzyskała na koniec marca 2024 roku. III etap inwestycji został oddany do użytkowania w grudniu 2024 roku. Na koniec 2024 roku poziom realizacji ostatniego tj. IV etapu inwestycji wynosił ok 52%. IV etap inwestycji został oddany do użytkowania w grudniu 2025 roku.

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. W kwietniu 2024 roku Spółka zrezygnowała z dalszego wykorzystania kredytu na mocy porozumienia. W dniu 20 sierpnia Spółka podpisała umowę kredytu inwestorskiego przeznaczonego na finansowanie 4 etapu inwestycji. Pierwsza transza kredytu została uruchomiona w listopadzie 2024 roku. Na koniec 2024 roku zaciągnięte zobowiązanie z tytułu kredytu zostało spłacone. W 2025 roku zobowiązanie z tytułu kredytu zostało spłacone w całości, a umowa rozwiązana na mocy porozumienia z dnia 4 września 2025 roku.

Szczegółowy opis etapów przedstawiono poniżej:

Etapy	I etap - D1	II etap - D2	III etap D3	IV etap D4
Powierzchnia działki	4 986,00	5 777,00	4 771,00	5 464,00
Działka po podziale (KW nr WA1M/00283410/8)	93/14	93/15	234	124/10
Projektowane parametry etapów				
lokale mieszkalne	7 756,42	9 879,84	8 063,45	12 703,86
usługi	703,91	205,97	109,43	600,66
liczba mieszkań	150	190	155	231
liczba lokali usł.	6	3	2	8
Terminy				
Rozpoczęcie budowy	sie.21	cze.22	kwi.23	gru.23
Zakończenie budowy	cze.23	mar.24	gru.24	gru.25

Generalnym Realizatorem inwestycji była 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 2024 roku Spółka przeniosła własność wszystkich lokali. Aktualnie skupia się na poszukiwaniu nowego gruntu, na którym mogła by zrealizować kolejną inwestycję.

W 2024 roku Dantex Holding Sp. z o.o. nabyła nieruchomość przy ulicy Modlińskiej 48H na Warszawskiej Białolece. Na powyższej nieruchomości spółka planuje w przyszłości zrealizować wieloetapową inwestycję na której to powstanie około 43 tys. PUM – czyli około 850 mieszkań.

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 dokonywały 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 01.01.2025 do 31.12.2025 Grupa Dantex Group Sp. z o.o. odnotowała przychody netto ze sprzedaży na poziomie 292 155 tys. zł, natomiast koszty z działalności operacyjnej wyniosły 216 850 tys. zł. W efekcie Grupa zamknęła rok obrotowy zyskiem w wysokości 57 078 tys. zł.

Podstawowe dane charakteryzujące działalność Grupy [tys. zł]:

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2025
Suma bilansowa	877 734	948 570
Kapitał własny	463 659	497 021
Przychody ze sprzedaży	582 399	292 155
Wynik finansowy netto	150 279	57 078

Na dzień 31 grudnia 2025 r. suma bilansowa Grupy wyniosła 948 570 tys. zł i była wyższa o 70 836 tys. zł w porównaniu do roku poprzedniego, co świadczy o wzroście skali działalności oraz zwiększeniu wartości posiadanego majątku. Kapitał własny Grupy osiągnął poziom 497 021 tys. zł wobec 463 659 tys. zł na koniec 2024 r., co oznacza wzrost o 33 362 tys. zł i potwierdza utrzymanie stabilnej sytuacji kapitałowej.

W okresie nastąpił spadek przychodów ze sprzedaży w stosunku do roku poprzedniego, kiedy wyniosły one 582 399 tys. zł. Jednocześnie Grupa utrzymała dodatni wynik finansowy netto, pomimo niższego poziomu sprzedaży. Zysk netto za 2025 r. wyniósł 57 078 tys. zł wobec 150 279 tys. zł osiągniętych w 2024 r.

W ocenie Zarządu sytuacja majątkowa i finansowa Grupy pozostaje stabilna. Poziom kapitałów własnych zapewnia bezpieczeństwo finansowania działalności, a osiągnięty dodatni wynik finansowy potwierdza zdolność Grupy do generowania zysków oraz utrzymania płynności finansowej.

9 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem Grupy Dantex Group Sp. z o.o.

Działalność spółek z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. 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. 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. 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 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. 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. może implikować pogorszenie ich sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiąganе 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 do wprowadzonych zmian podatkowych. Szybkość wprowadzania trudnych przepisów podatkowych i proceduralnych nie wpływa pozytywnie na jakość prawa.

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. 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. 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. nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy Dantex Group Sp. z o.o. 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. prowadzą równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółek poziom rentowności. Grupa Dantex Group Sp. z o.o. 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. 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. 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. To natomiast może mieć negatywny wpływ na osiągnięte przez Grupę Dantex Group Sp. z o.o. wyniki finansowe.

Spółki z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. 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. 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., 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 posiedzeń w 2023 r., w styczniu, lutym, marcu, kwietniu, a także w maju 2024 roku RPP pozostawiła stopy procentowe na niezmiennym poziomie. Pierwsza obniżka nastąpiła w maju 2025 roku a kolejne w lipcu, wrześniu, październiku, listopadzie i grudniu 2025.

Zatem stopy procentowe NBP na 31 grudnia 2025 r. wynosiły:

- stopa referencyjna: 4,00%,
- stopa lombardowa: 4,50%,
- stopa depozytowa: 3,50%,
- stopa redyskontowa weksli: 4,05%,
- stopa dyskontowa weksli: 4,10%.

9.6 Ryzyko związane z nasilaniem się konkurencji

Spółki z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. 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. nie uda się zwiększyć efektów skali oraz osiągnąć spodziewanych wyników.

Grupa Dantex Group Sp. z o.o. 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.

W lutym 2026 miała miejsce eskalacja napięć geopolitycznych związanych z sytuacją w Iranie oraz w regionie Bliskiego Wschodu. Konflikt ten wpłynął na wzrost niepewności na rynkach międzynarodowych, w szczególności w obszarze cen surowców energetycznych oraz stabilności łańcuchów dostaw. W szczególności odnotowano zwiększoną zmienność cen ropy naftowej i gazu, co przełożyło się na wzrost kosztów energii oraz pośrednio kosztów produkcji materiałów budowlanych. Dodatkowo, napięcia geopolityczne mogły wpływać na dostępność niektórych surowców oraz wydłużenie terminów dostaw.

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 oraz Bliskim Wschodzie i analizuje jej potencjalny wpływ na realizowany projekt. Niemniej jednak w ocenie Kierownictwa Spółki, skutki gospodarcze wywołane wojną na Ukrainę jak i wojną na Bliskim Wschodzie 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.

10.1 Ryzyko nieosiągnięcia założonych celów strategicznych

Podstawowym celem strategicznym spółek z Grupy Dantex Group Sp. z o.o. 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 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. 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

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.. 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. 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. 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.. Przedstawione powyżej zjawiska występują sporadycznie, na co wpływ ma doświadczenie kadry zarządzającej Grupy Dantex Group Sp. z o.o.. Grupa Dantex Group Sp. z o.o. 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. 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. 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. 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. inwestycje budowlane jest ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z 20 maja 2021 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. 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. przeprowadzają transakcje zawsze na warunkach rynkowych, przy czym wskazane powyżej transakcje występują sporadycznie i dotyczą głównie pożyczek i usług nisko-kosztowych (jak usługi księgowe, administracyjne itp.)

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 2025 roku wynosiły 4 proc.

Ryzyko związane z płynnością

W Grupie monitoruje się ryzyko utraty lub zachwiania płynności finansowej. Grupa analizuje 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 oraz emisja obligacji) w finansowaniu działalności Spółek.

W przypadku Grupy Dantex Group Sp. z o.o. 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.

Ponadto w Grupie udzielane są pożyczki podmiotom powiązanym oraz spółce niepowiązanej. Terminy spłat pożyczek przypadają na lata 2026-2028. Pożyczkobiorcami tych pożyczek są spółki celowe, powołane do realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Nie występuje ryzyko braku spłaty tych należności. Grupa stale monitoruje sytuację finansową

spółek powiązanych i nie widzi zagrożenia braku płatności odsetkowych oraz braku spłaty kapitału udzielonych pożyczek.

Zabezpieczeniem spłaty pożyczki udzielonej jednostce niepowiązanej jest nieruchomości - działka, położona przy ul. Modlińskiej w Warszawie. W styczniu 2025 roku zgodnie z warunkami umowy pożyczki nastąpiło przeniesienie prawa do ww. nieruchomości a pożyczka została rozliczona.

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. 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.

Na 20 grudnia 2026 roku przypada termin spłaty kredytu udzielonego przez bank PEKAO S.A. na finansowanie Galerii Rondo Wiatraczna. Spółka Dantex Rondo Wiatraczna Sp. z o.o. otrzymała wstępną informację z Banku o chęci renegocjacji umowy kredytowej i przedłużenia terminu spłaty tego kredytu.

W dłuższej perspektywie Grupa zamierza kontynuować obrany kierunek realizacji inwestycji mieszkaniowych na rynku warszawskim. Biorąc również pod uwagę zysk netto Grupy za rok 2025 i wyniki Spółek za okres od stycznia do marca 2026 roku, nie istnieje żadne ryzyko kontynuacji działalności.

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

- ul. Antoniewska (PUM ok. 8 700 m², liczka mieszkań ok. 175),
- ul. Bartycka (PUM ok. 5 950 m², liczka mieszkań ok. 120),
- ul. Modlińska 48H (PUM ok. 43000 m², liczba mieszkań ok. 850),
- ul. Rzodkiewki (PUM ok. 9000 m², liczba mieszkań 72).

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

- w styczniu 2026 Spółka dokonała kolejnych spłat odsetek od obligacji zgodnie z wymaganymi okresami odsetkowymi. Ponadto otrzymała w powyższych okresach spłaty odsetek od pożyczki udzielonej spółce zależnej. Jednocześnie nastąpił wykup obligacji serii A.
- Spółka w dniu 20 stycznia 2026 roku dokonała emisji 20.000 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 mln zł.
- w kwietniu 2026 roku nastąpiło podpisanie umowy zakupu nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Ursus,
- w 2026 roku podpisano aneksy przedłużające daty spłat pożyczki do Tamen Sp. z o.o. (dotyczącej zakupu nieruchomości).

Grupy Kapitałowa nie odczuła wpływu wojny na Ukrainie na wielkość przychodów i zysku zarówno w roku 2024 jak i w roku 2025.

W lutym 2026 miała miejsce eskalacja napięć geopolitycznych związanych z sytuacją w Iranie oraz w regionie Bliskiego Wschodu. Konflikt ten wpłynął na wzrost niepewności na rynkach międzynarodowych, w szczególności w obszarze cen surowców energetycznych oraz stabilności łańcuchów dostaw. W szczególności odnotowano zwiększoną zmienność cen ropy naftowej i gazu, co przełożyło się na wzrost kosztów energii oraz pośrednio kosztów produkcji materiałów budowlanych. Dodatkowo, napięcia geopolityczne mogły wpływać na dostępność niektórych surowców oraz wydłużenie terminów dostaw.

Na moment sporządzenia sprawozdania zarządu, wojna na Ukrainie jak i konflikt na bliskim wschodzie nadal trwa, niemniej jednak w ocenie Kierownictwa Grupy, skutki gospodarcze wywołane wojną nie mają istotnie negatywnego wpływu na działalność Spółki i jej sytuację finansową

W ocenie Zarządu perspektywy działalności Grupy Kapitałowej w 2026 r. są uzależnione od sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz warunków makroekonomicznych, w tym w szczególności od poziomu popytu na lokale mieszkalne, dostępności finansowania hipotecznego, wysokości stóp procentowych oraz kosztów realizacji inwestycji. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności Grupy, jednak Zarząd zachowuje ostrożne podejście do planowania nowych przedsięwzięć, zarządzania płynnością oraz harmonogramowania realizacji projektów. Dalszy rozwój działalności będzie monitorowany z uwzględnieniem zmian sytuacji rynkowej i finansowej.

12 Mierniki efektów

Mierniki efektów przedstawiają wybrane wskaźniki finansowe:

1 Wskaźnik bieżącej płynności finansowej [tys zł.]

	aktywa bieżące		zobowiązania i rezerwy bieżące	
Rok ubiegły	737 470	=	277 164	2,66
Rok bieżący	813 682	=	375 657	2,17

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	404 213	x100%=	877 735	46,1%	
Rok bieżący	442 394	x100%=	948 570	46,6%	

Informuje w jakim stopniu kapitał obcy bierze udział w finansowaniu działalności Grupy. Finansowanie zewnętrzne Grupy w ostatnich latach utrzymuje się na stabilnym poziomie.

3 Wskaźnik rentowności sprzedaży

	Zysk netto		Przychody ze sprzedaży	
Rok ubiegły	150 279	x100%=	582 399	25,67%
Rok bieżący	57 078	x100%=	292 155	19,54%

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.

13 Informacja o niefinansowych wskaźnikach efektywności związanych z działalnością jednostki oraz jej wpływie na środowisko naturalne

Spółka przestrzega obowiązujące przepisy w zakresie ochrony środowiska i nie identyfikuje istotnego bezpośredniego wpływu na środowisko naturalne.

Zarząd nie identyfikuje istotnych niefinansowych mierników działalności.

Marek Roefler – Prezes Zarządu Dantex Group Sp. z o.o.

podpis.....

Piotr Wiślicki – Wiceprezes Zarządu Dantex Group Sp. z o.o.

podpis.....