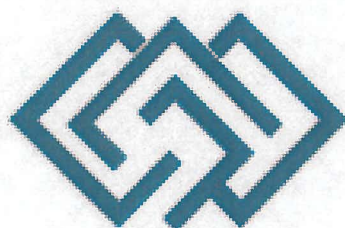


FLORSEN SP. Z O.O.

UL. ROZBRAT 44A

00-419 WARSZAWA

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
W 2018 R.**



Villa Fiano

1. Podstawowe informacje o projekcie

Spółka realizuje projekt deweloperski polegający na budowie dwóch kameralnych apartamentowców z segmentu premium oraz sprzedaży mieszkań i komórek lokatorskich, jak również miejsc postojowych.

Inwestycja charakteryzuje się wysokim standardem wykończenia przy użyciu materiałów najlepszej jakości oraz funkcjonalnym zaprojektowaniem lokali w najbardziej poszukiwanej strukturze. Oferta skierowana jest do osób dobrze sytuowanych, poszukujących komfortowych apartamentów w prestiżowej lokalizacji dla siebie, dzieci lub w celach inwestycyjnych. Inwestycja zaprojektowana została z myślą o ludziach ceniących wygodę i szybką komunikację z centrum miasta przy jednoczesnym łatwym dostępie do terenów zielonych i rekreacyjnych.

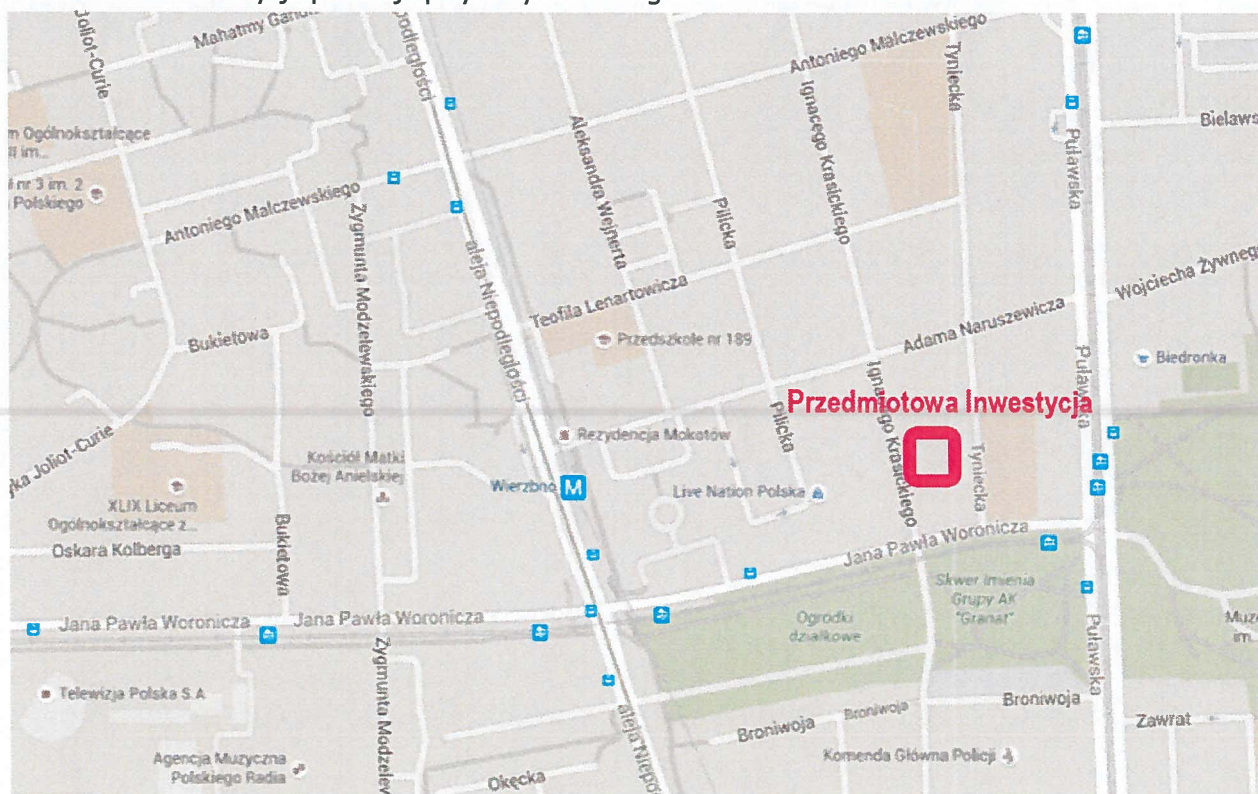
W ramach realizowanej inwestycji powstają apartamenty które będą posiadały powierzchnię łączną użytkową wynoszącą ok. 1900 m².

Budynki swoimi gabarytami, kształtem i stonowaną kolorystyką utrzymaną w szarościach nawiązywać będą do sąsiadującej, modernistycznej architektury Starego Mokotowa. Na elewacjach zaprojektowano regularne podziały i duże przeszklenia. Jako wykończenie elewacji zaprojektowano okładzinę z naturalnego piaskowca oraz wstawki drewniane. Podział na kondygnacje podkreślają poziome, stalowe profile w pasie między kondygnacyjnym. Budynki zostaną zwieńczone gzymsem z profili stalowych.

Budynki zostały zaprojektowane tak, aby mogły z nich korzystać również osoby niepełnosprawne. W ogólnodostępnych wnętrzach budynków nie istnieją bariery w formie progów, stopni itp. Zaprojektowane dźwigi zapewniają transport na wszystkie kondygnacje łącznie z garażem.

2. Lokalizacja inwestycji

Przedmiotowa inwestycja powstaje przy ulicy Krasickiego na Warszawskim Mokotowie.



Inwestycja zlokalizowana jest między dwiema ważnymi arteriami komunikacyjnymi Warszawy - al. Niepodległości i ul. Puławską, jednak jednocześnie schowana jest przed miejskim hałasem w osiedlowych uliczkach. Od strony północnej budynki graniczyć będą z apartamentowcem Villa Krasicki, od strony południowej sąsiadować będą z boiskiem X Liceum Ogólnokształcącego im. Królowej Jadwigi. Od strony wschodniej znajduje się ulica Tyniecka, od strony zachodniej zaś, po drugiej stronie ulicy Krasickiego, zlokalizowana jest Villa Ursus.

Mokotów jest niewątpliwie jedną z najbardziej atrakcyjnych i jedną z najchętniej wybieranych jako miejsce do życia dzielnic, a jego zabudowa jest bardzo różnorodna. Niektóre części zajmują wille o przedwojennym charakterze (mieści się w nich wiele ambasad), podczas gdy w innych znajdują się osiedla bloków z wielkiej płyty. Według specjalistów z branży nieruchomości ponad połowa najwyższej klasy apartamentowców w Polsce znajduje się właśnie na Warszawskim Mokotowie.

W dzielnicy tej zlokalizowane są ponadto takie obiekty, jak siedziba główna Telewizji Polskiej, Komenda Główna Policji, Polskie Radio, Biblioteka Narodowa. Dzielnica ta posiada bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę miejską – liczne uczelnie wyższe (Szkoła Główna Handlowa, wydziały Politechniki Warszawskiej czy Uniwersytetu Warszawskiego), szkoły, przedszkola, banki, szpitale (Czerniakowski oraz Centralny Szpital Kliniczny MSWiA). Na Mokotowie znajdują się centra handlowe: Galeria Mokotów, Sadyba Best Mall oraz liczne ośrodki kulturalno-rozrywkowe takie jak: kina, teatry, galerie i muzea, które zapewniają mieszkańcom wiele możliwości spędzania wolnego czasu. Ofertę rekreacyjną wzbogacają też tereny zielone - w pobliżu znajduje się zaciszny park Arkadia z Królikarnią, Morskie Oko, Pole Mokotowskie, Park Dreszera, jak i liczne obiekty sportowe, jak baseny, korty tenisowe („Warszawianka”), tory łyżwiarskie (Stegny), tor wyścigów konnych oraz siłownie.

3. Wizualizacje realizowanej inwestycji





4. Charakterystyka rynku na którym działa spółka oraz założenia strategii sprzedaży

Rynek nieruchomości mieszkalnych typu premium zgodnie z opiniami ekspertów w Polsce wciąż znajduje się w fazie dynamicznego rozwoju, ponadto cechuje się niskim poziomem cen w stosunku do innych krajów Europy Zachodniej, co czyni go wyjątkowo atrakcyjnym. Popyt na ekskluzywne lokale mieszkalne rośnie, a rynek ma dobre perspektywy.

Oferta sprzedaży apartamentów skierowana jest przede wszystkim do biznesmenów, managementu firm, wolnych zawodów (prawnicy, lekarze, artyści) zainteresowanych zakupem mieszkania w prestiżowej lokalizacji, preferujących miejski styl życia.

5. Stan prawny spółki

Spółka została utworzona na podstawie Aktu Założycielskiego z dnia 13 maja 2014 r., sporządzonego przez Grzegorza Rogalę notariusza w Warszawie za Rep. A nr 7447/2014, a następnie rozpoczęła działalność gospodarczą. W dniu 2 czerwca 2014 r. spółka wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000511870, posiada również numer REGON 147232788 oraz numer NIP 5272713952.

Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z).

Władze spółki:

Zarząd w składzie:

Witold Breś – Prezes Zarządu.

Prokurenci:

Krzysztof Łękarcki – Prokurent Samoistny.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na udziały o równej wartości nominalnej (50,00 zł każdy udział).

Wspólnicy:

Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. - 100%.

6. Finansowanie inwestycji

W kwietniu 2015 r. spółka wyemitowała obligacje serii A, łączna wartość nominalna obligacji to 10.000.000,00 zł. Spółka w terminie wykupiła obligacje serii A. W styczniu 2016 r. spółka wyemitowała obligacje serii B (data wykupu: 29 stycznia 2020 r.), łączna wartość nominalna obligacji to 10.000.000,00 zł. Następnie w grudniu 2018 r. spółka wyemitowała obligacje serii C (data wykupu 29 stycznia 2020 r.), łączna wartość nominalna obligacji to 5.000.000,00 zł. Obligacje serii A i B zostały wprowadzone do obrotu na ASO Catalyst prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie. Zobowiązania wynikające z emisji obligacji (w szczególności związane z zapłatą oprocentowania) regulowane są przez spółkę na bieżąco. Środki finansowe pozyskane przez spółkę z emisji obligacji serii A, B i C umożliwiają realizację inwestycji.

7. Dane finansowe

Szczegółowe dane finansowe zawarte są w sprawozdaniu finansowym spółki, przygotowanym za okres od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r., które sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330).

Spółka stosuje przepisy ww. ustawy, Krajowe Standardy Rachunkowości, a w przypadku braku odpowiedniego Standardu Krajowego, Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

Poniżej przedstawione są podstawowe dane finansowe spółki.

Bilans

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	0,00	4 162,86
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	4 162,86
1	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	4 162,86
B	AKTYWA OBROTOWE	31 502 199,24	25 189 434,36
I	Zapasy	25 709 071,52	20 316 172,29
1	Półprodukty i produkty w toku	24 529 071,52	19 136 172,29
2	Zaliczki na dostawy i usługi	1 180 000,00	1 180 000,00
II	Należności krótkoterminowe	1 002 837,41	849 905,89
1	Należności od pozostałych jednostek	1 002 837,41	849 905,89
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	900 201,37	783 892,75
	- do 12 miesięcy	900 201,37	783 892,75
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	102 636,04	66 013,14
c	inne	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 804 482,62	3 935 400,87
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 804 482,62	3 935 400,87
a	w pozostałych jednostkach	0,00	3 586 383,13
	- inne papiery wartościowe	0,00	3 586 383,13
b	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 804 482,62	349 017,74
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 804 482,62	349 017,74
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	985 807,69	87 955,31
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		31 502 199,24	25 193 597,22

Bilans

Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2017r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(1 999 843,11)	(1 773 626,74)
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 778 626,74)	(1 396 260,21)
VI	Zysk (strata) netto	(226 216,37)	(382 366,53)
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	33 502 042,35	26 967 223,96
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	21 650 191,78	26 370 191,78
1	Wobec pozostałych jednostek	21 650 191,78	26 370 191,78
a	kredyty i pożyczki	6 650 191,78	6 370 191,78
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	20 000 000,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 966 017,08	597 032,18
1	Wobec pozostałych jednostek	5 966 017,08	597 032,18
a	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	233 972,60
b	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	2 682 744,72	288 695,30
	- do 12 miesięcy	2 352 184,30	106 392,45
	- powyżej 12 miesięcy	330 560,42	182 302,85
c	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 680,66	3 948,91
d	z tytułu wynagrodzeń	2 500,31	2 761,93
e	inne	3 271 091,39	67 653,44
IV	Rozliczenia międzyokresowe	5 885 833,49	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	5 885 833,49	0,00
PASYWA RAZEM		31 502 199,24	25 193 597,22

Rachunek Zysków i Strat - wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01. - 31.12.2018 r.	Za okres 01.01. - 31.12.2017 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5 239 942,35	3 311 792,22
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	5 239 942,35	3 311 792,22
B	Koszty działalności operacyjnej	5 448 775,01	3 501 733,86
I	Zużycie materiałów i energii	6 840,78	1 946,56
II	Usługi obce	5 380 262,24	3 435 233,13
III	Podatki i opłaty	3 371,56	2 385,00
IV	Wynagrodzenia	45 420,00	45 420,00
V	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	9 208,43	9 258,36
VI	Pozostałe koszty rodzajowe	3 672,00	7 490,81
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	(208 832,66)	(189 941,64)
D	Pozostałe przychody operacyjne	95 373,99	113 937,62
I	Inne przychody operacyjne	95 373,99	113 937,62
E	Pozostałe koszty operacyjne	97 486,47	114 559,25
I	Inne koszty operacyjne	97 486,47	114 559,25
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	(210 945,14)	(190 563,27)
G	Przychody finansowe	24 023,36	53 428,21
I	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	24 023,36	13 649,42
II	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	39 778,79
H	Koszty finansowe	39 294,59	245 231,47
I	Odsetki	39 294,59	245 231,47
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	(226 216,37)	(382 366,53)
J	Podatek dochodowy	0,00	0,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	(226 216,37)	(382 366,53)

8. Najważniejsze zdarzenia w 2018 roku


Działania spółki skupiły się na kontynuowaniu prowadzonej inwestycji deweloperskiej oraz podnoszeniu skuteczności akcji marketingowej umożliwiającej sprzedaż apartamentów po złożonych cenach.

9. Ryzyka związane z realizacją projektu

Ryzyka istotne dla działalności spółki i realizacji projektu zostały szczegółowo ujęte i opisane w Dokumencie Informacyjnym oraz Nocie Informacyjnej, które są publicznie dostępne na stronie internetowej <https://gpwcatalyst.pl/>

Najważniejsze ryzyka to:

- ryzyko związane z brakiem wykupu obligacji;
- ryzyko nieosiągnięcia zakładanych cen sprzedaży;
- ryzyko nieosiągnięcia zakładanej dynamiki sprzedaży;
- ryzyko solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom;
- ryzyko związane z opóźnieniami realizowanego projektu deweloperskiego;
- ryzyko wzrostu zadłużenia spółki;
- ryzyko związane z brakiem wypłaty odsetek od obligacji;
- ryzyko żądania od emitenta gwarancji zapłaty za roboty budowlane;
- ryzyko wprowadzenia zmian legislacyjnych;
- ryzyko zmiany przepisów podatkowych;
- ryzyko spadku cen mieszkań;
- ryzyko zawieszenia notowań obligacji lub wykluczenia obligacji z obrotu na Catalyst;
- ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF;
- ryzyko utraty płynności, opóźnienia lub braku zapłaty odsetek od obligacji;
- ryzyko żądania wcześniejszego wykupu obligacji.



Witold Breś
Prezes Zarządu