



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI POD FIRMĄ INOPA FINANCE

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.

Spis treści

1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI	1
2. SKŁAD OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĄ.....	2
3. ZMIANY W ORGANIZACJI I ZARZĄDZANIU WRAZ Z PODANIEM PRZYCZYN	2
4. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI	2
5. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE.....	3
6. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	3
7. ISTOTNE CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI JAKIE WYSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	4

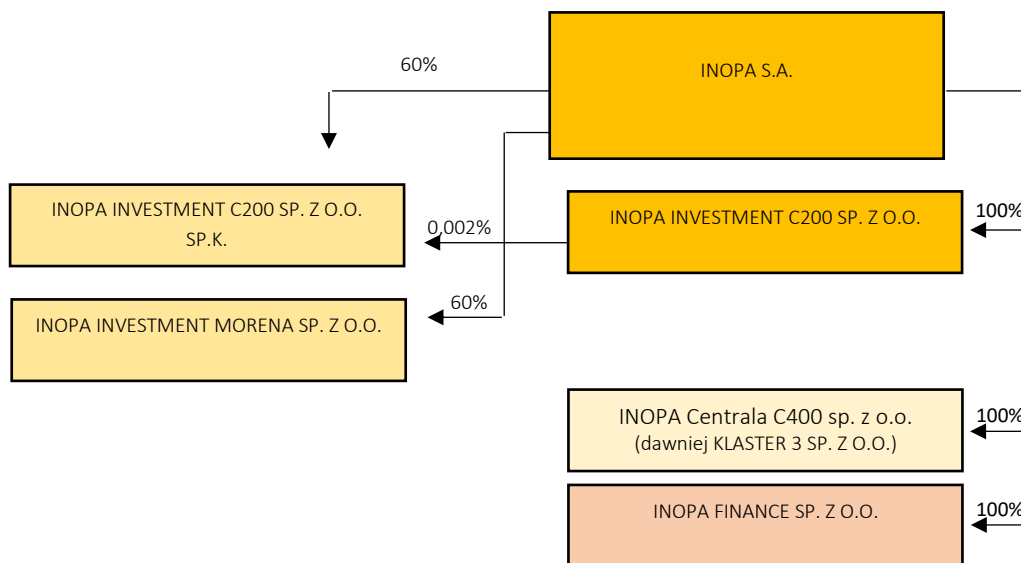
1. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI

Spółka została zarejestrowana 4 stycznia 2019 r. a 100% udziałów zostało przejęte przez INOPA S.A.

Siedziba podmiotu znajduje się w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 163.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingów finansowych oraz działalność finansowa. Celem nabycia spółki przez INOPA SA było wykorzystanie jej do emisji obligacji na rynku, w celu realizacji celów strategicznych Grupy INOPA.

Poniżej struktura Grupy na dzień 1 kwietnia 2022 r.



SPÓŁKI HOLDINGOWE
SPÓŁKI NIERUCHOMOŚCIOWE
SPÓŁKI FINANSOWE

2. SKŁAD OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKĄ

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Spółki wchodził:

1. Pani Luiza Gruntkowska - Wiceprezes Zarządu,
2. Pan Dariusz Wojdyński - Wiceprezes Zarządu.

3. ZMIANY W ORGANIZACJI I ZARZĄDZANIU WRAZ Z PODANIEM PRZYCZYŃ

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniósł 5 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 5 000 zł. Kapitał zakładowy w 100% należy do INOPA SA.

4. CHARAKTERYSTYKA POLITYKI W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU SPÓŁKI

Spółka będzie kontynuowała działalność jako centrum organizacji finansowania w ramach grupy INOPA, koncentrując się na rynku budynków biurowych i biurowo-przemysłowych. Zakładamy rozwój portfela najemców, zakup gruntów na realizację nowych inwestycji oraz maksymalizację rentowności w zarządzaniu posiadanym i przyszłym majątkiem.

Celem strategicznym Grupy INOPA S.A. jest budowa oraz sprzedaż budynków o charakterze komercyjnym, w szczególności przy ul. Marynarki Polskiej w Gdańsku.

5. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWE

Treść /Okres	2021	2020
Rachunek zysków i strat (tys. PLN)		
Przychody ze sprzedaży	0,0	0,0
Koszty działalności operacyjnej	122,7	98,0
Zysk (strata) na sprzedaży	-122,7	-98,0
EBITDA	-122,7	-98,0
EBIT	-122,7	-98,0
Zysk (strata) netto	-1 244,0	-1 179,1
Bilans (tys. PLN)		
Aktywa obrotowe	14 425,7	2 357,8
Suma aktywów	49 221,6	37 698,1
Kapitał (fundusz) własny	-3 092,6	-1 848,6
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe)	25 137,1	303,4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	553,8	285,4
Zobowiązania długoterminowe (w tym długoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe)	26 927,3	39 002,0
Wskaźniki		
Rentowność sprzedaży	X	X
Rentowność kapitału własnego	40%	64%
Rotacja zobowiązań w dniach	1248	581
Stopa zadłużenia	106%	104%
Pokrycie majątku kapitałem własnym	-6%	-5%
Wskaźnik płynności	0,57	7,77
Wskaźnik podwyższonej płynności	0,57	7,77

Spółka zakończyła rok obrotowy 2021 stratą wynoszącą 1.243.964,78 PLN, która zostanie pokryta z zysków lat kolejnych.

6. INSTRUMENTY FINANSOWE

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- Ryzyko kredytowe
- Ryzyko płynności
- Ryzyko rynkowe
- Ryzyko stopy procentowej,

Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzycielności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Spółka posiadała płynność

wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Spółki. W tym celu Spółka monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych, utrzymuje założone wskaźniki płynności.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji.

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na ryzyko walutowe w związku z transakcjami sprzedaży, zakupu oraz pożyczkami, które są wyrażone w walucie obcej. Spółka minimalizuje ryzyko walutowe poprzez odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

Ryzyko stopy procentowej

Spółka jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane z aktywami i zobowiązaniami o zmiennych stopach procentowych, oraz na ryzyko zmienności wartości godziwej wynikające z aktywów i zobowiązań o stałych stopach procentowych. Spółka minimalizuje ryzyko stopy procentowej poprzez odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów o zmiennej i stałej stopie procentowej,

7. ISTOTNE CZYNNIKI I NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI JAKIE WYSTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- A. W dniu 3 stycznia 2022 nastąpiła spłata obligacji serii „A” wyemitowanych przez Inopa Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 11 737 832,88 PLN zabezpieczonych hipoteką.

Luiza Grunkowska
Wiceprezes Zarządu

Dariusz Wojdyński
Wiceprezes Zarządu

Gdańsk dnia,28.07.2022r.