

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
MILANOVA (poprzednia nazwa: BRUGHERIO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ)
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ („SPÓŁKA”)
W ROKU OBROTOWYM
ROZPOCZYNAJĄCYM SIĘ 01 STYCZNIA 2023 R. I KOŃCZĄCYM SIĘ 31 GRUDNIA 2023 R.
(„ROK OBROTOWY”)**

1. Podstawowe informacje dotyczące Spółki

a) Dane rejestrowe

Nazwa Spółki: MILANOVA sp. z o.o. (poprzednia nazwa: BRUGHERIO sp. z o.o.)
Adres rejestrowy: ul. Próżna 9
00-107 Warszawa
Numer KRS: 0000908009
Numer REGON: 389295643
Numer NIP: 7011041302

b) Zawiązanie i rejestracja Spółki w KRS

Spółka została zawiązana aktem notarialnym w dniu 01.06.2021 R., Notariusz Karolina Kowalik, Kancelaria Notarialna w Warszawie, REP. A NR 21120/2021, pod firmą BRUGHERIO sp. z o.o. (obecnie MILANOVA sp. z o.o.).

Dnia 25.06.2021 r. Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000908009.

c) Działalność Spółki

1. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z umową Spółki jest między innymi:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;

2. przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy:

- budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja;
- działalność agencji reklamowych;
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim;
- działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
- działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura;
- pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana.

2. Wyniki Spółki w Roku Obrotowym

a) Wynik finansowy

Rok Obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 r., Spółka zamknęła stratą netto w wysokości 128 532,15 PLN.

b) Przychody ze sprzedaży i koszty działalności operacyjnej

W danym okresie Spółka osiągnęła stratę ze sprzedaży w wysokości 23 232,45 PLN.

Koszty działalności operacyjnej wyniosły w Roku Obrotowym 23 232,45 PLN, przy czym największą pozycję w wysokości 22 906,50 PLN stanowiły usługi obce.

c) Aktywa

Na dzień 31 grudnia 2023 r. suma bilansowa wyniosła 12 997 733,77 PLN.

Na koniec Roku Obrotowego Spółka posiadała aktywa obrotowe o wartości 12 997 733,77 PLN. Największą pozycję aktywów obrotowych stanowiły inwestycje krótkoterminowe w 12 995 385,97 PLN, które w całości wynikały z krótkoterminowych aktywów finansowych, tj. środków pieniężnych.

d) Zobowiązania

Na koniec Roku Obrotowego zobowiązania długoterminowe Spółki wyniosły 13 105 300,00 PLN i stanowiły 100,80 % sumy bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. zobowiązania krótkoterminowe Spółki wynosiły 7 346,80 PLN.

e) Ocena uzyskiwanych wyników

Zamknięcie roku obrotowego ze stratą w wysokości 128 532,15 PLN wynika z faktu nieprowadzenia przez Spółkę jej głównej działalności operacyjnej, czyli realizacji projektu budowy hali magazynowej. Zarząd Spółki rozważa rozpoczęcie realizacji nowej inwestycji, jednak na dzień sporządzenia Sprawozdania Finansowego ostateczna decyzja w tym zakresie nie została jeszcze podjęta.

f) Informacje o nabyciu udziałów własnych

W Roku Obrotowym Spółka nie nabyła udziałów własnych.

g) Informacje o posiadanych przez jednostkę oddziałach (przedstawicielstwach)

W Roku Obrotowym Spółka nie posiadała oddziałów ani przedstawicielstw.

3. Istotne zdarzenia w Roku Obrotowym

a) Zatrudnienie

W danym roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

b) Udziałowcy

Na dzień 31 grudnia 2023 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 5.000,00 PLN i tworzyło go 100 udziałów o wartości nominalnej równej 50,00 PLN każdy.

Dnia 30.11.2023 nastąpiła sprzedaż 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN za każdy udział, należących do Orczykowski Legal Spółka Komandytowa na rzecz IPOPEMA Benefit 7 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych w sposób następujący: - IPOPEMA Benefit 7 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych nabył i objął 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 PLN.

Na koniec Roku Obrotowego struktura własności udziałów w Spółce wyglądała następująco:

Udziałowiec	Liczba udziałów	Łączna wartość udziałów	% udziałów
IPOPEMA Benefit 7 FIZAN	100	5.000,00 PLN	100%

c) Księgi rachunkowe i instrumenty finansowe

Księgi rachunkowe Spółki w Roku Obrotowym prowadzone były przez ALTO Accounting Sp. z o.o., a dokumentacja przechowywana jest w siedzibie ALTO Accounting Sp. z o.o. pod adresem [Gdański Business Center ul. Inflancka 4b/Bud. C, 00-189 Warszawa](#) (poprzedni adres: ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 7, 02-366 Warszawa).

d) Księgi rachunkowe i instrumenty finansowe

W Roku Obrotowym Spółka nie była zaangażowana w działania w zakresie badań i rozwoju.

e) Inne istotne zdarzenia w Roku Obrotowym

- W dniu 5 grudnia 2023 Spółka wyemitowała obligacje serii A na wynoszącej 13.000.000,00 zł (trzyście milionów złotych), o oprocentowaniu zmiennym (obliczanym dla każdego miesiąca kalendarzowego odrębnie), wynoszącym w każdym miesiącu kalendarzowym stawkę stanowiącą sumę wskaźnika WIBOR 6M opublikowanego w ostatnim dniu miesiąca poprzedzającego miesiąc, dla którego dokonuje się obliczenia odsetek (a w braku takiej publikacji – ostatniej publikacji tego wskaźnika w takim poprzedzającym miesiącu) oraz marży 6 % (sześciu procent), z zastrzeżeniem, że gdy wskaźnik WIBOR 6M wyniesie wartość ujemną, to stawka oprocentowania wyniesie 6 % (sześć procent) i terminie wykupu przypadającym na dzień 30 grudnia 2033 r.

Naliczone odsetki od obligacji serii A na dzień 31.12.2023 wynoszą 105 300,00 PLN.

- W dniu 30 listopada 2023 r. Piotr Orczykowski został odwołany z funkcji Prezesa Spółki.

- W dniu 30 listopada 2023 r. Anna Maria Rytko-Bokwa została powołana na Członka Zarządu Spółki.

4. Istotne zdarzenia po zakończeniu Roku Obrotowego

Po zakończeniu Roku Obrotowego Spółka nie odnotowała żadnych istotnych zdarzeń.

5. Przyszła sytuacja Spółki

a) Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń dla funkcjonowania Spółki

24 lutego 2022 r. Federacja Rosyjska rozpoczęła wojnę z Ukrainą. Zarząd Spółki na chwilę obecną nie odnotowuje istotnych skutków związanych z wpływem konfliktu na jej działalność. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z utrzymującymi się działaniami wojennymi i ocenia potencjalny wpływ na działalność Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, z uwagi na dynamicznie zmieniające się warunki, nie można jednak w sposób

jednoznaczny określić wpływu wojny i nakładanych w różnych jurysdykcjach sankcji na działalność, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Spółki.

b) Przewidywany rozwój jednostki w przyszłości

Bilans Spółki wykazuje stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowego oraz połowę kapitału zakładowego. Udziałowcy Spółki nie podjęli jeszcze uchwały o kontynuowaniu przez Spółkę działalności. Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia dla kontynuacji działalności mimo poniesionych strat. Spółka zakłada, że jest w fazie rozwoju i w kolejnych latach będzie osiągać zyski. Zdaniem Zarządu oczekiwane zyski pokryją straty.

c) Przewidywana sytuacja finansowa

W przypadku rozpoczęcia realizacji projektu magazynowego Zarząd Spółki przewiduje znaczny wzrost nakładów inwestycyjnych, a w momencie zakończenia jego realizacji wzrost przychodów z tytułu najmu lub sprzedaży nieruchomości.

Zarząd Spółki MILANOVA Sp. z o.o.

Anna Rytka- Bokwa – Członek Zarządu