

**REALCO PROPERTY INVESTMENT AND DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

**Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

**W ROKU OBROTOWYM 2022**

**WARSZAWA, 27 KWIETNIA 2023 ROKU**

## SPIS TREŚCI

1. Informacja ogólna	3
1.1 Status formalno-prawny	3
1.2 Organy spółki	
1.2.1 Zgromadzenie Wspólników	3
1.2.2 Zarząd	3
1.3 Kapitały	3
2. Działalność Spółki	3
2.1 Podstawowy obszar działalności	3
2.2 Informacja o istotnych zdarzeniach w 2022 roku	4
2.3 Informacja o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym	4
3. Sytuacja finansowa	4
3.1 Informacja o wynikach finansowych osiągniętych w roku obrotowym	4
3.2 Przewidywane plany dotyczące rozwoju	4
4. Ryzyka i zagrożenia związane z prowadzoną działalnością	4
4.1 Ryzyka finansowe (kredytowe, procentowe, walutowe, płynności)	
4.1.1 Ryzyko stopy procentowej	4
4.1.2 Ryzyko kredytowe	5
4.1.3 Ryzyko związane z płynnością	5
5. Instrumenty finansowe	5
5.1 Kredyty i pożyczki	5
5.2 Zarządzanie ryzykami finansowymi	5
5.3 Rachunkowość zabezpieczeń	5
6. Pozostałe informacje	6
6.1 Zatrudnienie	6
6.2 Oddziały/Zakłady	6
6.3 Udziały własne	6
6.4 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	6

## 1. Informacja ogólna

### 1.1. Status formalno-prawny

RealCo Property Investment and Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest wpisana 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 0000333011. Spółce nadano numer identyfikacji podatkowej NIP: 5272605458 oraz nr statystyczny REGON: 141908055.

### 1.2. Organy Spółki

#### 1.2.1. Zgromadzenie Wspólników

W 2022 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwały w sprawach: zatwierdzenia sprawozdania finansowego i Zarządu z działalności Spółki za 2021 r., pokrycia straty za 2021 r. i udzielenia absolutorium członkom Zarządu z tytułu wykonywania obowiązków w 2021 r.

#### 1.2.2. Zarząd

Zgodnie z umową spółki Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych mocą uchwał Zgromadzenia Wspólników na okres wspólnej trzyletniej kadencji, która rozpoczyna się od dnia powołania na daną kadencję i obejmuje trzy pełne lata obrotowe. Zarząd na bieżąco prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.

W okresie sprawozdawczym członkami zarządu byli Maciej Gotkiewicz oraz Piotr Jaśkowski, którzy pełnili funkcję Członków Zarządu.

### 1.3 Kapitały

#### Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2022 roku (w zł)

Kapitał podstawowy	1 000 000,00
Kapitał zapasowy	3 575 409,74
Zysk (strata) okresu	5 901 504,80

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 1 000 000,00 złotych i był podzielony na 20.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy.

## 2. Działalność Spółki

### 2.1 Podstawowy obszar działalności

RealCo Property Investment and Development Sp. z o.o. jest spółką matką Grupy deweloperskiej z doświadczeniem w realizacji projektów w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Warszawie oraz we Wrocławiu. W ramach Grupy Kapitałowej RealCo spółka pełni funkcję holdingową. Spółka świadczy również usługi na rzecz spółek zależnych m.in. w zakresie zarządzania procesem inwestycyjnym (w tym m.in. usługi inżynieryjne, zarządzanie projektem, obsługa marketingu i sprzedaży) oraz doradztwa przy nabywaniu nieruchomości.

## 2.2. Informacja o istotnych zdarzeniach w 2022 roku

W roku 2022 nie wystąpiły w Spółce istotne zdarzenia. Działania spółki, podobnie jak w latach poprzednich, skupiały się na pełnieniu funkcji holdingowej w Grupie oraz świadczeniu usług dla spółek zależnych.

## 2.3. Informacja o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, do dnia podpisania niniejszego sprawozdania, nie wystąpiły istotne zdarzenia.

## 3. Sytuacja finansowa

### 3.1 Informacja o wynikach finansowych osiągniętych w 2022 roku

	w zł
Przychody z działalności operacyjnej	5 660 876,84
Koszty działalności operacyjnej	6 054 455,05
Przychody finansowe	6 540 515,81
Koszty finansowe	245 432,80
Zysk brutto	5 901 504,80
Podatek dochodowy	0,00
Zysk netto	5 901 504,80

Przychody z działalności operacyjnej generowane są przede wszystkim z obsługi spółek celowych, sprzedaż na rzecz jednostek zależnych wyniosła w 2022 roku 5,66 mln zł.

Koszty działalności operacyjnej Spółki obejmowały głównie usługi obce w kwocie 4,33 mln zł oraz wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i świadczenia w łącznej kwocie 1,35 mln zł.

Przychody finansowe obejmują przede wszystkim otrzymane dywidendy od spółki zależnej w kwocie 5,6 tys. zł oraz odsetki od udzielonych pożyczek w kwocie 0,9 mln zł.

### 3.2 Przewidywane plany dotyczące rozwoju

Działalność Spółki jak spółki holdingowej Grupy RealCo będzie skupiać się na obsłudze prowadzonych projektów inwestycyjnych oraz realizacji przyjętej strategii rozwoju, polegającej na zwiększaniu skali działalności Grupy poprzez inicjatywy strategiczne obejmujące:

- pozyskanie kapitału na rozwój (bezpośrednio lub poprzez spółki zależne z Grupy RealCo),
- pozyskanie projektów do banku ziemi (poprzez spółki zależne z Grupy RealCo),
- zmiany w organizacji, mające na celu stworzenie sprawnej organizacji realizującej w sposób powtarzalny inwestycje i pozwalającej na skalowanie biznesu.

## 4. Ryzyka i zagrożenie związane z prowadzoną działalnością

### 4.1 Ryzyka finansowe

Spółka dostosowuje zakres zarządzania ryzykiem do specyfiki i skali prowadzonej przez siebie działalności. Spółka zidentyfikowała następujące rodzaje ryzyka finansowego, które mogą mieć wpływ na jej sytuację finansową: ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe i ryzyko płynności.

#### 4.1.1 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej to ryzyko poniesienia straty na pozycjach bilansowych Spółki wrażliwych na zmiany stóp procentowych w wyniku zmian stóp procentowych na rynku. Spółka posiada należności od spółek zależnych w związku z udzielonymi pożyczkami, jak również sama wykazuje zadłużenie z tytułu zaciągniętych pożyczek. Pożyczki oparte są o zmienną stopę procentową i spółka nie bieżąco monitoruje

wpływ zmieniających się stóp procentowych na prognozy finansowe Spółki, a także na budżety spółek zależnych.

#### **4.1.2 Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia straty w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Spółki lub jako ryzyko spadku wartości ekonomicznej wierzytelności Spółki w wyniku pogorszenia się zdolności klienta do obsługi zobowiązań.

Spółka świadczy usługi na rzecz spółek zależnych, więc ryzyko ściągальności wierzytelności nie występuje. Należności wykazywane przez Spółkę w sprawozdaniu finansowym nie są zagrożone utratą wartości i w związku z tym nie utworzono odpisów z tytułu utraty ich wartości.

#### **4.1.3 Ryzyko związane z płynnością**

Ryzyko płynności to ryzyko braku możliwości terminowego wywiązania się z zobowiązań w wyniku braku płynnych środków. Sytuacja braku płynności może wynikać z niewłaściwej struktury bilansu, niedopasowania przepływów pieniężnych, nieotrzymania płatności od kontrahentów lub innych wydarzeń na rynku. Celem zarządzania ryzykiem płynności jest zapewnienie niezbędnej wysokości środków finansowych koniecznych do wywiązywania się z bieżących i przyszłych (również potencjalnych) zobowiązań z uwzględnieniem charakteru prowadzonej działalności oraz potrzeb mogących się pojawić w wyniku zmian otoczenia rynkowego poprzez odpowiednie kształtowanie struktury bilansu. Podstawą polityki Spółki w zakresie płynności jest utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych oraz korzystanie z różnych form finansowania, takich jak umowy pożyczek czy podwyższenie kapitału.

### **5. Instrumenty finansowe**

Spółka dokonała analizy aktywów i zobowiązań finansowych. Oceniała, że w przypadku takich instrumentów finansowych jak zobowiązania z tytułu dostaw i usług, środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wartość bilansowa jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej.

Spółka nie zawiera transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

#### **5.1 Kredyty i pożyczki**

Spółka na koniec 2022 roku nie posiadała zaciągniętych pożyczek, poza pożyczką otrzymaną od spółki zależnej Kamienica Wilcza 19 sp. z o.o.

#### **5.2 Zarządzanie ryzykami finansowymi**

Mając świadomość ryzyk opisanych w pkt. 4.1 Spółka zarządza nimi poprzez stały ich monitoring oraz dokonując oceny ich wpływu na wyniki osiągane w okresie oraz planowane do zrealizowania.

Zarząd ocenia, że ryzyko: kredytowe, stopy procentowej oraz płynności jest nieznaczne i w związku z powyższym nie stosuje dodatkowych instrumentów zabezpieczania się przed nimi.

#### **5.3 Rachunkowość zabezpieczeń**

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

## **6. Pozostałe informacje**

### **6.1 Zatrudnienie**

Na dzień 31 grudnia 2022 r. spółka zatrudniała 13 osób.

### **6.2 Oddziały/Zakłady**

Spółka nie posiadała oddziałów na dzień 31 grudnia 2022 roku, ani też nie posiada ich na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania.

### **6.3 Udziały własne**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała ani nie nabywała udziałów własnych.

### **6.4 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

W roku 2022 Spółka nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

Maciej Gotkiewicz – Członek Zarządu

Piotr Jaśkowski – Członek Zarządu

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2023 roku