

GRUPA KAPITAŁOWA REALCO PROPERTY INVESTMENT AND DEVELOPMENT

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU OBROTOWYM 2022

WARSZAWA, 27 KWIEŚNIA 2023 ROKU

SPIS TREŚCI

1. Informacja ogólna	3
1.1 Organy podmiotu dominującego	3
1.2 Struktura Grupy Kapitałowej	3
1.3 Kapitały własne na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupy Kapitałowej	4
2. Działalność Grupy	4
2.1 Podstawowy obszar działalności	4
2.2 Informacja o istotnych zdarzeniach w 2022 roku	5
2.3 Informacja o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym	5
3. Sytuacja finansowa i jej ocena	6
3.1 Informacja o wynikach finansowych osiągniętych w roku obrotowym	6
3.2 Przewidywane plany dotyczące 2023 roku	6
4. Ryzyka i zagrożenia działalności Grupy	7
4.1 Ryzyka finansowe	7
4.1.1 Ryzyko stopy procentowej	7
4.1.2 Ryzyko kredytowe	7
4.1.3 Ryzyko związane z płynnością	7
4.2 Inne (niefinansowe) ryzyka działalności	8
4.3 Zarządzanie ryzykami	8
5. Instrumenty finansowe	8
5.1 Kredyty i pożyczki	8
5.2 Rachunkowość zabezpieczeń	8
6. Pozostałe informacje	8
6.1 Zatrudnienie	8
6.2 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	8

I. Informacja ogólna

1.1. Organy podmiotu dominującego

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej RealCo Property Investment and Development („Grupa Kapitałowa”) jest RealCo Property Investment and Development sp. z o.o. („Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie, 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. RealCo Property Investment and Development sp. z o.o. świadczy usługi dla spółek zależnych, powołanych do realizacji projektów w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Skład Zarządu Jednostki Dominującej w roku 2022 był następujący:

od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.:

Maciej Gotkiewicz

Piotr Jaśkowski

Członek Zarządu,

Członek Zarządu.

1.2. Struktura Grupy Kapitałowej

Wspólnikami RealCo Property Investment and Development sp. z o.o. są:

- Warsaw Equity Management S.A. z siedzibą w Warszawie - 66%
- LTI Midas sp. z o.o. – 17%
- Hydra sp. z o.o. – 17%

RealCo Property Investment and Development sp. z o.o. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Warsaw Equity Management S.A., jako spółka zależna i podlega konsolidacji metodą pełną.

Poniżej zamieszczono tabelę prezentującą strukturę Grupy Kapitałowej RealCo Property Investment and Development, wg. stanu na 31 grudnia 2022 r., obejmującą spółki zależne pośrednio lub bezpośrednio Jednostki Dominującej.

W tabeli zaprezentowano udział Spółki dominującej w kapitale podstawowym i prawach głosu oraz zastosowaną metodę konsolidacji.

Spółki kapitałowe wchodzące w skład Grupy Kapitałowej na 31.12.2022 roku

Pomiot	Państwo rejestracji	Udział spółki dominującej w kapitale podstawowym	Udział spółki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Mokotów Nad Wisłą sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - drugim udziałowcem jest Warsaw Equity Management SA	Polska	50,25%	50,25%	pełna
Krucza przy Wilczej sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - drugim udziałowcem jest Warsaw Equity Management SA	Polska	50,25%	50,25%	pełna
Kumara sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - drugim udziałowcem jest Warsaw Equity Management SA	Polska	50,01%	50,01%	pełna

Młyn Maria sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Kamienica Wilcza 19 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Kujawska 3 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Rynek Dębnicki sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Realco Projekt 1 sp. z o.o. (w likwidacji) z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Realco Projekt 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Realco Projekt 3 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Realco Projekt 4 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Realco Projekt 5 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna

1.3 Kapitały własne Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2022 r.

Kapitał własny na dzień 31.12.2022

8 726 414,31

Kapitał podstawowy	1 000 000,00
Kapitał zapasowy	6 836 205,30
Zysk z lat ubiegłych	2 761 179,42
Zysk (strata) netto	(1 870 970,41)

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

2. Działalność Grupy

2.1. Podstawowy obszar działalności

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest działalność deweloperska.

Projekty deweloperskie Grupy Kapitałowej są realizowane przez specjalne powołane w tym celu spółki celowe. Według stanu na koniec 2022 roku w Grupie Kapitałowej niżej wymienione spółki prowadziły działalność w zakresie:

1. Krucza przy Wilczej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka będąca użytkownikiem wieczystym gruntu przy ul. Kruczej i Wilczej w Warszawie, proceduje uzyskanie decyzji administracyjnych dotyczących realizacji projektu mieszkaniowego,
2. Kumara spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka będąca właścicielem gruntu we Wrocławiu przy Al. Różycyńskiego 1c, na którym w marcu 2023 roku rozpoczęła się budowa projektu mieszkaniowego „Apartamenty przy Parku Szczytnickim”,

3. Młyn Maria spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka prowadzi obsługę gwarancyjną zrealizowanej we Wrocławiu inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Młyn Maria” oraz prowadzi sprzedaż ostatnich lokali usługowych,
4. Kamienica Wilcza 19 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka prowadzi obsługę gwarancyjną zrealizowanej inwestycji,
5. Rynek Dębnicki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka planuje realizację projektu mieszkaniowego we Wrocławiu przy ulicy Pabianickiej, dokonała zakupu nieruchomości w kwietniu 2023 roku,
6. Kujawska 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka prowadzi obsługę gwarancyjną zrealizowanej inwestycji, w sprzedaży pozostają ostatnie lokale,
7. Mokotów nad Wisłą spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka postawiona w stan likwidacji po dniu bilansowym,
8. Realco Projekt 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (w likwidacji) – spółka w procesie likwidacji,
9. Realco Projekt 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Michałowicach, na której realizowany jest projekt mieszkaniowy „Parkowa Michałowice”,
10. Realco Projekt 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka będąca użytkownikiem wieczystym niezabudowanej nieruchomości w Lesznowoli, na której planuje realizację projektu o nazwie „Dzielnica Owocowa”,
11. Realco Projekt 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka utworzona 26 stycznia 2021 roku pod realizację przyszłych projektów, na dzień bilansowy nie prowadziła aktywnej działalności operacyjnej,
12. Realco Projekt 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka utworzona 26 listopada 2021 roku pod realizację przyszłych projektów, na dzień bilansowy nie prowadziła aktywnej działalności operacyjnej.

2.2. Informacja o istotnych zdarzeniach w 2022 roku

Istotne działania spółek Grupy Kapitałowej koncentrowały się w 2022 r. na realizacji przyjętej strategii, w ramach której:

- a.) Realco Projekt 2 sp. z o.o. rozpoczęła realizację pierwszego etapu inwestycji w Michałowicach oraz nabyła grunty pod etap drugi i pozyskała prawomocne pozwolenie na budowę dla etapu 2 inwestycji,
- b.) Kumara sp. z o.o. pozyskała pozwolenie na budowę projektu „Apartamenty przy Parku Szczytnickim” i prowadziła prace przygotowawcze, m.in. prace rozbiórkowe,
- c.) Młyn Maria sp. z o.o. prowadziła sprzedaż lokali mieszkalnych oraz użytkowych we Wrocławiu,
- d.) Krucza przy Wilczej sp. z o.o. prowadziła proces administracyjny dotyczący pozyskania pozwolenia na budowę.

2.3. Informacja o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym

W marcu 2023 roku spółka Kumara sp. z o.o. podpisała umowę z Generalnym Wykonawcą oraz umowę o kredyt budowlany oraz VAT w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Apartamenty przy Parku Szczytnickim”

W dniu 31 marca 2023 podjęto uchwałę o likwidacji spółki Mokotów nad Wisłą sp. z o.o..

W dniu 11 kwietnia 2023 roku spółka Rynek Dębnicki sp. z o.o. nabyła grunt we Wrocławiu przy ulicy Pabianickiej.

3. Sytuacja finansowa

3.1. Informacja o wynikach finansowych osiągniętych w roku obrotowym

	w zł
Przychody z działalności operacyjnej	44 282 401,30
Koszty działalności operacyjnej	41 008 279,72
Przychody finansowe	508 409,15
Koszty finansowe	5 070 180,69
Strata brutto	(1 287 649,96)
Podatek dochodowy	464 421,00
Zysk netto, w tym:	(1 752 070,96)
Zysk przypadający udziałowcom Jednostki Dominującej	(1 870 970,41)
Zysk przypadający udziałowcom mniejszościowym	118 899,45

Na przychody z działalności operacyjnej składają się przede wszystkim:

- przychody ze sprzedaży produktów i usług w kwocie 19.733 tys. zł, w tym w kwocie 18.456 tys. zł obejmujące sprzedaż lokali przez spółkę Młyn Maria oraz w kwocie 518 tys. zł dotyczące sprzedaży i zamiany działek w związku z transakcją nabycia gruntu pod etap 2 przez spółkę Realco Projekt 2,
- zmiana stanu produktów 23.570 tys. zł,
- zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 651 tys. zł.

Koszty prowadzenia działalności operacyjnej łącznie wyniosły 41.008 tys. złotych, w tym m.in.:

- usługi obce w kwocie 23.220 tys. zł,
- zużycie materiałów i energii w kwocie 13.145 tys. zł,
- wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne 1.384 tys. zł,
- strata z rozchodu niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 1.997 tys. zł, w związku z wyburzeniem niezamortyzowanego budynku posiadanego przez spółkę Kumara w ramach prac przygotowawczych do rozpoczęcia realizacji projektu mieszkaniowego.

Przychody finansowe obejmują prawie w całości odsetki uzyskane od jednego z kontrahentów w ramach podpisanego porozumienia w związku z rozwiązaniem umowy przedwstępnej nabycia nieruchomości, a koszty finansowe dotyczą odsetek od pożyczek udzielonych przez udziałowca.

3.2. Przewidywane plany dotyczące 2023 r.

W 2023 roku Grupa Kapitałowa planuje skupić działalność na następujących obszarach:

- kontynuowaniu procesów realizacji inwestycji deweloperskich w Grupie Kapitałowej,
- pozyskaniu kapitału na rozwój,
- pozyskaniu nieruchomości do banku ziemi,
- kontynuacji zmian w organizacji, mających na celu stworzenie sprawnej organizacji realizującej w sposób powtarzalny inwestycje i pozwalającej na skalowanie biznesu.

Istotne działania zrealizowane w roku 2023 r. do dnia podpisania niniejszego sprawozdania zostały opisane w punkcie 2.3. niniejszego sprawozdania.

4. Ryzyka i zagrożenia działalności Grupy

4.1 Ryzyka finansowe

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

4.1.1 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej to ryzyko poniesienia straty na pozycjach bilansowych Grupy wrażliwych na zmiany stóp procentowych w wyniku zmian stóp procentowych na rynku. Grupa wykazuje zadłużenie z tytułu zaciągniętych pożyczek od udziałowca oraz jego jednostki powiązane. Pożyczki oparte są o zmienną stopę procentową i spółka nie bieżąco monitoruje wpływ zmieniających się stóp procentowych na prognozy finansowe Grupy, w tym na budżety spółek zależnych.

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim zobowiązań z tytułu pożyczek, ponieważ na dzień bilansowy Grupa nie posiadała otwartych umów kredytowych.

Grupa nie stosuje zabezpieczających pochodnych instrumentów finansowych.

4.1.2 Ryzyko kredytowe

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

Spółka kieruje się przede wszystkim następującymi zasadami zarządzania ryzykiem kredytowym:

- 1) stosowanie procedury analizy kluczowych kontrahentów z uwzględnieniem ich pozycji na rynku oraz kondycji finansowej,
- 2) bieżące monitorowanie należności, co pozwala na szybsze reagowanie na zmiany w istniejących wierzytelnościach Grupy i zastosowanie odpowiedniej polityki i narzędzi dla nowych kontrahentów.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, a także należności od klientów na rzecz, których Spółka świadczy usługi, ryzyko kredytowe powstaje jedynie w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko jest równa jej wartości bilansowej tych instrumentów.

W działalności deweloperskiej Grupa jest nieznacznie narażona na ryzyko kredytowe. W przypadku sprzedaży mieszkań Spółki Grupy wymagają od swoich klientów dokonania przedpłaty na podstawie umów przedwstępnych. Ostateczna sprzedaż nieruchomości następuje na mocy umowy notarialnej po całkowitej spłacie należności. Występuje wyłącznie ryzyko nieterminowego wpłacania zaliczek w stosunku do ustalonego harmonogramu. Powyższa sytuacja powoduje, że Grupa nie jest zagrożona stratami z tytułu niewypłacalności tych kontrahentów.

Środki pieniężne są przechowywane przez BNP Paribas S.A., Alior Banku S.A, SBR Banku SA a po dniu bilansowym również mBank SA.

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.

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzi okresowego planowania płynności. Monitorowane są terminy wymagalności/zapadalności, zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak pożyczki, kredyty bankowe oraz dopłaty od udziałowców.

4.2 Inne (niefinansowe) ryzyka działalności

Grupa prowadzi działalność deweloperską, w związku z tym spółki z Grupy są stronami postępowań przed organami administracyjnymi, m.in. związanych z pozyskiwaniem stosownych decyzji administracyjnych w spółkach Krucza przy Wilczej sp. z o.o., Realco Projekt 3 sp. z o.o., Kujawska 3 sp. z o.o. i Rynek Dębnicki sp. z o.o.

Postępowania przed organami administracyjnymi ze względu na swój charakter, obarczone są ryzykiem niepowodzenia, jednak Grupa współpracuje z szeregiem ekspertów z różnych dziedzin i na bieżąco zarządza ryzykami związanymi z tego typu postępowaniami, w celu pozyskania decyzji niezbędnych do realizacji projektów deweloperskich.

4.3 Zarządzanie ryzykami finansowymi

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

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

5. Instrumenty finansowe

5.1 Kredyty i pożyczki

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa nie wykazuje zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów, a zadłużenie z tytułu pożyczek wobec udziałowca oraz jego jednostki powiązanej wynosi łącznie 63,6 mln złotych. Kwota ta obejmuje wartość nominalną pożyczek oraz naliczone i niezapłacone odsetki.

Wszystkie pożyczki są długoterminowe, a termin ich spłaty przypada w roku 2024. Pożyczki są oprocentowane o stopę zmienną (WIBOR 3M plus rynkowa marża).

5.2 Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

6. Pozostałe informacje

6.1 . Zatrudnienie

Na dzień 31 grudnia 2022 r. w spółkach Grupy Kapitałowej było zatrudnionych 13 osób na umowę o pracę.

6.2. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W roku 2022 Grupa Kapitałowa nie prowadziła działalności badawczej.

Maciej Gotkiewicz – Członek Zarządu Jednostki Dominującej

Piotr Jaśkowski – Członek Zarządu Jednostki Dominującej

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2023 r.