

GRUPA KAPITAŁOWA REALCO PROPERTY INVESTMENT AND DEVELOPMENT

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ W ROKU OBROTOWYM 2025

WARSZAWA, 10 KWIETNIA 2026 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 2025 r. Grupy Kapitałowej	4
2. Działalność Grupy	4
2.1 Podstawowy obszar działalności	4
2.2 Informacja o istotnych zdarzeniach w 2025 roku	6
2.3 Informacja o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym	6
3. Sytuacja finansowa i jej ocena	6
3.1 Informacja o wynikach finansowych osiągniętych w roku obrotowym	6
3.2 Przewidywane plany dotyczące 2026 roku	7
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	8
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	9
6. Pozostałe informacje	9
6.1 Zatrudnienie	9
6.2 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	9

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 2025 był następujący:

od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 :

Maciej Gotkiewicz	Członek Zarządu,
Piotr Jaśkowski	Członek Zarządu.

od 04.02.2025 r. do 31.12.2025 :

Łukasz Kirczuk	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%
- Hyydra 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 2025 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 31.12.2025 roku

Pomiot	Państwo rejestracji	Udział spółki dominującej w kapitale podstawowym	Udział spółki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
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
Pabianicka 25 sp. z o.o. (dawniej: Rynek Dębnicki sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie*	Polska	18%	18%	praw własności
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
Realco Projekt 6 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Realco Projekt 7 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Realco Projekt 8 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Realco Projekt 9 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Realco Projekt 10 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna
Realco Projekt 11 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie	Polska	100%	100%	pełna

1.3 Kapitały własne Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2025 r.

Kapitał własny na dzień 31.12.2025

31 995 908,61

Kapitał podstawowy	1 000 000,00
Kapitał zapasowy	17 475 794,21
Zysk z lat ubiegłych	(11 601 529,41)
Zysk (strata) netto	25 121 643,81

Na dzień 31 grudnia 2025 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 2025 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. Różyckiego 1c, w 2025 roku zakończyła budowę i kontynuowała sprzedaż 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. Pabianicka 25 (dawniej: Rynek Dębnicki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) – spółka będąca właścicielem gruntu we Wrocławiu przy ul. Pabianickiej 25, na którym w listopadzie 2025 roku zakończyła budowę projektu mieszkaniowego „Nowa Pabianicka”,
6. Kujawska 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka prowadzi obsługę gwarancyjną zrealizowanej inwestycji, zrealizowała sprzedaż ostatnich lokali,
7. Realco Projekt 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Michałowicach, na której realizowany jest projekt mieszkaniowy „Parkowa Michałowice”,
8. Realco Projekt 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka będąca użytkownikiem wieczystym niezabudowanej nieruchomości w Lesznowoli,
9. Realco Projekt 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. Rychtańskiej we Wrocławiu,
10. Realco Projekt 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka utworzona 26 listopada 2021 roku pod realizację przyszłych projektów, w roku 2024 podpisała umowę przedwstępną warunkową nabycia gruntu we Wrocławiu,
11. Realco Projekt 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka we wrześniu 2024 roku podpisała umowę przedwstępną warunkową nabycia gruntu w Warszawie, pod przyszłą realizację inwestycji mieszkaniowej i w roku 2025 prowadziła prace projektowe.
12. Realco Projekt 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka w sierpniu 2025 roku podpisała umowę przedwstępną warunkową nabycia gruntu w Warszawie, pod przyszłą realizację inwestycji mieszkaniowej.
13. Realco Projekt 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka w sierpniu 2025 roku podpisała umowę przedwstępną warunkową nabycia gruntu w Warszawie, pod przyszłą realizację inwestycji mieszkaniowej.
14. Realco Projekt 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka w listopadzie 2025 roku podpisała umowę przedwstępną warunkową nabycia gruntu we Wrocławiu, pod przyszłą realizację inwestycji mieszkaniowej.
15. Realco Projekt 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka w grudniu 2025 roku podpisała umowę przedwstępną warunkową nabycia gruntu w Warszawie, pod przyszłą realizację inwestycji mieszkaniowej.
16. Realco Projekt 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka w grudniu 2025 roku podpisała umowę przedwstępną warunkową nabycia gruntu we Wrocławiu, pod przyszłą realizację inwestycji mieszkaniowej.

2.2. Informacja o istotnych zdarzeniach w 2025 roku

Istotne działania spółek Grupy Kapitałowej koncentrowały się w 2025 r. na realizacji przyjętej strategii, w ramach której:

- a.) Realco Projekt 2 sp. z o.o. zakończyła realizację i sprzedaż pierwszego etapu inwestycji w Michałowicach oraz rozpoczęła realizację i sprzedaż drugiego etapu inwestycji,
- b.) Kumara sp. z o.o. prowadziła sprzedaż lokali mieszkaniowych w inwestycji „Apartamenty przy Parku Szczytnickim”,
- c.) Młyn Maria sp. z o.o. zakończyła sprzedaż lokali użytkowych we Wrocławiu,
- d.) Krucza przy Wilczej sp. z o.o. oraz Realco Projekt 3 sp. z o.o. prowadziły proces administracyjny dotyczący pozyskania pozwolenia na budowę,
- e.) Pabianicka 25 sp. z o.o. uzyskała w listopadzie 2025 roku pozwolenie na użytkowanie inwestycji „Nowa Pabianicka” we Wrocławiu,
- f.) Realco Projekt 4 sp. z o.o. uzyskała w roku 2025 pozwolenie na budowę oraz rozpoczęła realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Rychtańskiej pod nazwą „Elewator. Mieszkania i lofty”,
- g.) Realco Projekt 5 sp. z o.o. po podpisaniu w 2024 roku umowy przedwstępnej warunkowej nabycia nieruchomości we Wrocławiu, realizowała prace koncepcyjne projektowe,
- h.) Realco Projekt 6 sp. z o.o. po podpisaniu w 2025 roku umowy przedwstępnej warunkowej nabycia nieruchomości w Warszawie uzyskała WZ dla realizowanej inwestycji oraz prowadziła prace prowadzące do pozyskania pozwolenia na budowę.
- i.) Realco Projekt 7 sp. z o.o. i Realco Projekt 8 sp. z o.o. zawarły umowy przedwstępne warunkowe nabycia nieruchomości w Warszawie i procedowały decyzje administracyjne dotyczące tej nieruchomości,
- j.) Realco Projekt 9 sp. z o.o., Realco Projekt 10 sp. z o.o. i Realco Projekt 11 sp. z o.o. zabezpieczyły umowami przedwstępnymi warunkowymi nabycie nieruchomości w Warszawie i we Wrocławiu.

2.3. Informacja o istotnych zdarzeniach po dniu bilansowym

W lutym 2026 roku Spółka Pabianicka 25 sp. z o.o. spłaciła w całości kredyt udzielony na realizację inwestycji „Apartamenty przy Parku Szczytnickim” oraz rozpoczęła spłatę zadłużenia do wspólników.

W lutym 2026 roku spółka Realco Projekt 3 sp. z o.o. rozpoczęła realizację 1 etapu inwestycji pod nazwą „Zielone Mysiadło” pod Warszawą.

3. Sytuacja finansowa

3.1. Informacja o wynikach finansowych osiągniętych w roku obrotowym

	w zł
Przychody z działalności operacyjnej	90 853 966,75
Koszty działalności operacyjnej	27 314 343,64
Przychody finansowe	995 142,37
Koszty finansowe	11 259 783,04
Zysk brutto	53 274 982,44
Podatek dochodowy	9 372 719,21
Zysk netto, w tym:	43 902 263,23
Zysk przypadający udziałowcom Jednostki Dominującej	25 121 643,81
Zysk przypadający udziałowcom mniejszościowym	18 780 619,42

Na przychody z działalności operacyjnej składają się przede wszystkim:

- a.) przychody ze sprzedaży produktów i usług w kwocie 173.042 tys. zł,
- b.) zmiana stanu produktów /- /92.582 tys. zł.

Koszty prowadzenia działalności operacyjnej łącznie wyniosły 27.189 tys. złotych, w tym m.in.:

- a.) usługi obce w kwocie 22.084 tys. zł,
- b.) podatki i opłaty w kwocie 593 tys. zł,
- c.) wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne 3.828 tys. zł.

Koszty finansowe dotyczą przede wszystkim odsetek od pożyczek udzielonych przez udziałowca jednostki dominującej i jego jednostki zależnej oraz odsetek od wyemitowanych obligacji i kredytu budowlanego.

Zysk przypadający udziałowców mniejszościowym dotyczy spółki Kumara sp. z o.o. i udziału w zyskach tej spółki jaki przypadł w roku 2025 drugiemu udziałowcowi, tj. Warsaw Equity Management sp. z o.o.

3.2. Przewidywane plany dotyczące 2026 r.

W 2026 roku Grupa Kapitałowa planuje skupić działalność na następujących obszarach:

- 1) kontynuowaniu procesów realizacji inwestycji deweloperskich w Grupie Kapitałowej,
- 2) pozyskaniu kapitału na rozwój,
- 3) pozyskaniu nieruchomości do banku ziemi,
- 4) 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 2026 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 powiązanej, a także z tytułu obligacji oraz kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji. Pożyczki, kredyt oraz obligacje oparte są o zmienną stopę procentową i spółka na bieżąco monitoruje wpływ zmieniających się stóp procentowych na prognozy finansowe Grupy, w tym na budżety spółek zależnych.

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., SBR Bank SA, mBank SA, BPS SA oraz PKO BP 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 6 sp. z o.o. czy Realco Projekt 7 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 2025 roku Grupa Kapitałowa wykazała zadłużenie z tytułu zaciągniętych kredytów w kwocie 4,9 mln złotych, a zadłużenie z tytułu pożyczek wobec udziałowca oraz jego jednostki powiązanej wynosi łącznie 47,9 mln złotych. Ponadto Grupa wykazuje zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji o wartości 40,4 mln złotych. Kwoty te obejmują wartość nominalną oraz naliczone i niezapłacone odsetki.

Wszystkie pożyczki są długoterminowe, a termin ich spłaty przypada w roku 2028. Termin spłaty serii A obligacji w kwocie 21 mln zł przypada na rok 2026, a serii B obligacji w kwocie 19 mln zł przypada na rok 2027.

5.2 Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

6. Pozostałe informacje

6.1 . Zatrudnienie

Na dzień 31 grudnia 2025 r. w spółkach Grupy Kapitałowej było zatrudnionych 19 osób.

6.2. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W roku 2025 Grupa Kapitałowa nie prowadziła działalności badawczej.

Maciej Gotkiewicz – Członek Zarządu Jednostki Dominującej

Piotr Jaśkowski – Członek Zarządu Jednostki Dominującej

Łukasz Kirczuk – Członek Zarządu Jednostki Dominującej

Warszawa, dnia 10 kwietnia 2026 r.