

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

W ROKU OBROTOWYM 2025

WARSZAWA, 10 KWIETNIA 2026 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 2025 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
4.1.1 Ryzyko stopy procentowej	5
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	6
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 2025 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwały w sprawach: zatwierdzenia sprawozdania finansowego i Zarządu z działalności Spółki za 2024 r., pokrycia straty za 2024 r. i udzielenia absolutorium członkom Zarządu z tytułu wykonywania obowiązków w 2024 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. 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 przez cały rok kalendarzowy.

W dniu 04.02.2025 r. do Zarządu został powołany Łukasz Kirczuk, który objął funkcję Członka Zarządu.

1.3 Kapitały

Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2025 roku (w zł)

Kapitał podstawowy	1 000 000,00
Kapitał zapasowy	13 139 154,26
Zysk (strata) okresu	515 681,70

Na dzień 31 grudnia 2025 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 inżynierskie, zarządzanie projektem, obsługa marketingu i sprzedaży) oraz doradztwa przy nabywaniu nieruchomości.

2.2. Informacja o istotnych zdarzeniach w 2025 roku

Działania Spółki w roku 2025, 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 2025 roku

	w zł
Przychody z działalności operacyjnej	11 077 922,48
Koszty działalności operacyjnej	10 946 736,18
Przychody finansowe	5 847 804,04
Koszty finansowe	5 443 090,64
Zysk brutto	535 899,70
Podatek dochodowy	20 218,00
Zysk netto	515 681,70

Przychody z działalności operacyjnej generowane są przede wszystkim z obsługi spółek celowych, sprzedaż na rzecz jednostek powiązanych wyniosła w 2025 roku 10,6 mln zł.

Koszty działalności operacyjnej Spółki obejmowały głównie usługi obce w kwocie 6,1 mln zł oraz wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i świadczenia w łącznej kwocie 3,7 mln zł.

Przychody finansowe obejmują przede wszystkim otrzymane dywidendy od spółek zależnych w kwocie 1,25 mln zł oraz odsetki od udzielonych pożyczek w kwocie 4,6 mln zł.

Koszty finansowe dotyczą głównie odsetek w kwocie 4,5 mln zł, przy czym w większości stanowią odsetki od wyemitowanych w roku 2023 i 2024 obligacji, a także innych kosztów finansowych w kwocie 0,9 mln zł obejmujących głównie koszty zabezpieczeń obligacji.

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 oraz z tytułu obligacji. Pożyczki oraz obligacje 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 ściągalności 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, obligacje czy podwyższenie kapitału, bądź dopłaty.

5. Instrumenty finansowe

Spółka dokonała analizy aktywów i zobowiązań finansowych. Ocenila, że w przypadku takich instrumentów finansowych jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość bilansowa jest zasadniczo zbliżona do wartości godziwej.

Spółka nie zawiera transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

5.1 Kredyty i pożyczki

Spółka na koniec 2025 roku nie posiadała zaciągniętych pożyczek, poza pożyczką otrzymaną od spółki zależnej Kamienica Wilcza 19 sp. z o.o.. Spółka jednocześnie wykazywała zadłużenie krótko i długoterminowe w łącznej kwocie 40,4 mln złotych z tytułu wyemitowanych obligacji. Kwota ta obejmuje wartość nominalną oraz naliczone i niezapłacone odsetki.

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 osiągnięte 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 2025 r. Spółka zatrudniała 19 osób.

6.2 Oddziały/Zakłady

Spółka nie posiadała oddziałów na dzień 31 grudnia 2025 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 2025 Spółka nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

Maciej Gotkiewicz – Członek Zarządu

Piotr Jaśkowski – Członek Zarządu

Łukasz Kirczuk – Członek Zarządu