

BPS Grzybowska 81

ul. Grzybowska 81, 00-844
Warszawa tel.: (022) 53 95 355,
(022) 53 95 400

Sprawozdanie Zarządu z działalności
BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku

I. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. została powołana na mocy Aktu Notarialnego Rep. A Nr 6417 w dniu 06.06.2011r. Głównym założeniem przy utworzeniu spółki było powołanie odrębnej jednostki organizacyjnej tzw. spółki celowej (SPV), której zadaniem był zakup, adaptacja a od 2014 roku zarządzanie nieruchomością przeznaczoną na siedzibę Centrali Banku BPS S.A., podmiotów z Grupy Kapitałowej BPS oraz podmiotów zewnętrznych.

BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS 391921, z kapitałem zakładowym 500 000,00 zł, NIP 527-266-09-31, REGON 143191561.

Skład Zarządu spółki w roku sprawozdawczym uległ zmianie. W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia 30 listopada 2022 roku funkcję Prezesa Zarządu Pełniła Monika Królikowska a od dnia 1 grudnia 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania funkcję Prezesa Zarządu sprawuje Wojciech Wilomski. W Spółce nie została ustanowiona Rada Nadzorcza, funkcję organu nadzorczego pełni Zgromadzenie Wspólników.

Struktura właścicielska w badanym roku nie zmieniała się, udziałowcami Spółki są:

- G81 Inwestycje 1 SA z siedzibą w Warszawie w ilości 1 980 udziałów,
- G81 Inwestycje 2 SA z siedzibą w Warszawie w ilości 1 980 udziałów,
- G81 Inwestycje 3 SA z siedzibą w Warszawie w ilości 1 980 udziałów,
- G81 Inwestycje 4 SA z siedzibą w Warszawie w ilości 1 980 udziałów,
- G81 Inwestycje 5 SA z siedzibą w Warszawie w ilości 1 980 udziałów,

- Quantum 9 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych 100 udziałów.

II. ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁKI

W rok 2022 spółka realizowała swoje zadania zgodnie z zakresem do jakiego została powołana czyli zarządzania nieruchomością komercyjną – biurową, położoną w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 81, z przeznaczeniem na wynajem dla Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. oraz podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej Banku BPS. Działalnością uzupełniającą zasadniczej części prowadzonej działalności jest najem wyposażenia meblowego oraz wyposażenia budynku. Standard oferowanej usługi spełnia wszelkie wymogi i rekomendacje jakie powinien posiadać obiekt o charakterze bankowo-biurowym.

III. ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Przyjęty dla roku 2022 Plan finansowy spółki nie przewidywał istotnych zmian w zakresie prowadzonej działalności. Spółka realizowała zadania skoncentrowane na bieżącym utrzymaniu budynku biurowego i zapewnieniu jak najwyższego standardu usługi najmu.

Wszelkie modernizacje, naprawy czy wprowadzenie nowych rozwiązań technicznych jakie miały miejsce w roku 2022 podyktowane były wymogami ustawowymi jakie nałożone są na głównego najemcę tj. Bank BPS SA oraz koniecznością modernizacji lub wymiany wyeksploatowanych w budynku instalacji.

IV. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 DO 31 GRUDNIA 2022 roku.

Spółka odnotowała przychody z tytułu najmu pomieszczeń, miejsc parkingowych, wynajmu wyposażenia, opłaty eksploatacyjnej oraz refaktur za zużyte media, środki czystości oraz przeglądy specjalistycznych instalacji serwerowni dedykowanych dla Banku BPS SA i Centrum Rozwoju Usług Zrzeszeniowych.

Rachunek zysków i strat

Przychody ze sprzedaży

W okresie sprawozdawczym przychody ze sprzedaży BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. wyniosły 18.264.697,22 zł.

Głównym źródłem przychodów z tytułu prowadzonej działalności są czynsze z tytułu najmu pomieszczeń (63,9%), następnie przychody z tytułu opłaty eksploatacyjnej (15,6%), przychody z tytułu wynajmu miejsc garażowych (5,9%), przychody z tytułu najmu wyposażenia (2,0%), refaktury za: zużycie energii elektrycznej (5,1%) i dostawę energii elektrycznej zł (1,5%), ciepłej (1,5%), usługi porządkowe (2,9%), ochronę fizyczną zł (0,7%) i pozostałe usługi (0,7%).

Sytuacja epidemiologiczna w kraju spowodowana koronawirusem SARS-Cov-2 nie miała istotnego wpływu na spadek przychodów z tytułu najmu nieruchomości.

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej Spółki w 2022 roku wniósł 9.400.645,50 zł.

W strukturze kosztów działalności operacyjnej największą pozycję stanowiły koszty amortyzacji (35,9%)- bezpośrednio wynikające z wartości majątku trwałego i przyjętego poziomu jego umorzeń), koszty usług obcych (29,9%) oraz koszty zużycia materiałów i energii (20,7%) kosztów operacyjnych.

Wynik na sprzedaży

W badanym okresie zysk ze sprzedaży wyniósł 8.864.051,72 zł.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne nie mają istotnego wpływu na wyniki Spółki.

Wynik na działalności operacyjnej

Spółka wypracowała dodatni wynik na działalności operacyjnej (EBIT) w wysokości 8.887.035,96 zł.

Przychody finansowe

Spółka odnotowała przychody finansowe z tytułu odsetek od obligacji długoterminowych i weksli w wysokości 2.737.471,40 zł.

Koszty finansowe

Koszty finansowe poniesione przez Spółkę w 2022 roku wyniosły 10.063.101,99 zł. Ponad 98% tych kosztów stanowią odsetki obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Tak wysokie koszty obsługi obligacji są następstwem utrzymywania się na bardzo wysokim poziomie stóp procentowych w 2022 roku.

Wynik na działalności gospodarczej

Mimo bardzo wysokich kosztów finansowych Spółka BPS Grzybowska 81 w roku 2022 wypracowała zysk netto w wysokości 1.256.396,37 zł.

BILANS PASYWA

Struktura kapitałowa

Kapitał własny na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 4.092.410,08 zł. Kapitał podstawowy nie zmienił się i wynosił 500 000,00 zł i w całości został pokryty wkładem pieniężnym.

Zobowiązania

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na koniec 2022 roku wyniosły 121.215.752,71 zł z czego dominującą pozycją były długoterminowe zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu emisji obligacji w wysokości 118.124.000,00 zł

Środki z emisji obligacji refinansowały inwestycję w postaci budynku biurowego wraz z jego infrastrukturą oraz wyposażeniem. Emisja obligacji została przeprowadzona w 2019 roku. W dniu 25 marca 2022 roku nastąpił przedterminowy wykup 1.375 sztuk obligacji serii C. Ponadto w dniu 23 grudnia 2022 roku nastąpił przedterminowy wykup 11.976 sztuk obligacji serii A. Na dzień bilansowy ilość wyemitowanych przez Spółkę obligacji przedstawia się w sposób następująco:

- I. Obligacje na okaziciela serii A w ilości 98.024 sztuk, nie mające formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł. Obligacje zostały objęte przez banki spółdzielcze zrzeszone z Bankiem BPS SA oraz Bank BPS SA.
- II. Obligacje na okaziciela serii B w ilości 16 800 sztuk, nie mające formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda. Całość emisji została objęta przez Bank BPS SA.

- III. Obligacje na okaziciela serii C w ilości 3 300 sztuk, w formie dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, objęte Quantum 9 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych

Wszystkie wyżej wymienione obligacje serii A, B i C są oprocentowane wg. tych samych zasad tj. z oprocentowaniem stałym w okresie od 1 listopada 2022 roku do 31 grudnia 2023 roku, a po tym okresie z oprocentowaniem zmiennym w oparciu o stawkę WIBOR 6M i marżę w wysokości 3 pkt %,

BILANS AKTYWA

Wartość aktywów trwałych na koniec 2022 roku wyniosła 124.346.942,25 zł. W strukturze aktywów dominowały Inwestycje długoterminowe w skład których wchodzi: budynek wraz z wyposażeniem i prawem wieczystego użytkowania gruntu o łącznej wartości 92.789.111,81 zł, weksle spółek G81 1-5 SA, których wartość bilansowa na koniec roku została oszacowana na 29.574.609,75. Termin wykupu tych weksli ustalono na dzień 30 maja 2030 roku.

W aktywach długoterminowych znajdują się również aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 1.919.126,00 zł.

Pozostała wartość aktywów to majątek obrotowy w postaci środków pieniężnych w kasie w kwocie 787.727,92 zł. Saldo środków jest niższe od zakładanego w związku z przekazaniem przed dniem bilansowym depozytariuszowi obligacji serii A środków wypłatą odsetek od tych obligacji.

Suma bilansowa Spółki na dzień 31.12.2022 r. wyniosła 125.308.162,79 zł.

V. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Dzięki podpisaniu z obligatariuszami Spółki porozumień w sprawie czasowej zmiany zasad naliczania odsetek od obligacji serii A, B i C oraz dzięki wcześniejszemu wykupowi 11.974 szt. obligacji serii A zapotrzebowanie Spółki na środki finansowe na obsługę zadłużenia zostało ustabilizowane na wysokim, ale akceptowalnym poziomie. W połączeniu z podwyższeniem stawek czynszu dla najemców powierzchni biurowych pozwala to Spółce na utrzymanie płynności finansowej w 2023 roku na bezpiecznym poziomie.

Spółka planuje w najbliższym czasie podjęcie dalszych rozmów ze swoimi obligatariuszami i najemcami powierzchni biurowych mających na celu ustalenie zasad naliczania odsetek od obligacji skorelowanych z

wysokością wpływów z tytułu czynszu w taki sposób, aby w następnych latach nie zaistniały jakiegokolwiek problemy płynnościowe.

VI. NABYCIE UDZIAŁÓW WŁASNYCH

W omawianym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia związane ze zmianą ilości udziałów spółki.

VII. POSIADANE ODDZIAŁY

Spółka jest jednostką celową powołaną do zakupu, aranżacji oraz bieżącego zarządzania nieruchomością biurową z przeznaczeniem na wynajem dla Banku, Spółek z Grupy Kapitałowej oraz firm zewnętrznych. Zgodnie z ideą powołania spółka nie posiadała w roku 2022 żadnych oddziałów.

VIII. INSTRUMENTY FINANSOWE OGRANICZAJĄCE RYZYKA

BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. nie korzystała w omawianym okresie z instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko zmiany stóp procentowych, zmiany cen rynkowych jak i instrumentów ograniczających utratę płynności finansowej.

IX. ISTOTNE ZDARZENIA

- I. W dniu 23 marca 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki i przyjęciu Tekstu jednolitego Umowy Spółki.
- II. W dniu 24 marca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę o wyrażeniu zgody Zarządowi Spółki na wypłatę kwoty 1 375 000,00 zł tytułem przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii C. Spółka realizując powyższą uchwałę dokonała wcześniejszego wykupu części obligacji serii C w ilości 1.375 szt. za łączną kwotę 1.375.000,00 zł.
- III. W dniu 25 kwietnia 2022 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o wprowadzeniu od 01.01.2021 r. zmiany w obowiązującej Polityce rachunkowości w zakresie metodologii wyceny posiadanych zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii A, B i C.

Przyjęta pierwotnie metodologia wyznaczania wewnętrznej stopy zwrotu IRR uwzględniała przeszłe przepływy pieniężne, wyznaczone przed cyklem podwyżek stóp procentowych, przez co zaniżono wysokość stopy procentowej służącej do dyskontowania przepływów (IRR) przy jednoczesnej aktualizacji

projekcji przepływów w oparciu o wyższe oprocentowanie wynikające ze zmiany stawki referencyjnej WIBOR 6M. Doprowadziło to do znacznego przeszacowania zobowiązań spółki ponad ich wartość nominalną. Aby uspołnić podejście do wyceny obligacji w skorygowanej cenie nabycia dokonano zmiany metodologii w tym zakresie, że do ustalenia wewnętrznej stopy zwrotu dochodzi każdorazowo na moment istotnych zmian harmonogramu takich jak:

1. zmiany Warunków Emisji Obligacji,
2. amortyzacji części nominalu w trakcie życia instrumentu,
3. realizacji opcji call / put dla obligacji typu callable / putable,
4. na koniec każdego okresu odsetkowego w przypadku obligacji zmiennokuponowych, w związku ze zmianą stawki referencyjnej stanowiącej istotną składową oprocentowania dłużnego papieru wartościowego, z zastrzeżeniem, że do oszacowania stopy procentowej służącej do dyskontowania (IRR) przyjmuje się jedynie przyszłe przepływy pieniężne oparta na aktualnej stawce referencyjnej, a pierwszy przepływ ustalany jest jako wartość wyceny obligacji na dzień istotnej zmiany harmonogramu.

Zmiana ta wprowadziła istotną korektę wyceny obligacji, a tym samym zobowiązania spółki, do poziomu zbliżonego do ich wartości nominalnej powiększonej o odsetki na dzień sporządzenia wyceny. Podejście to zostało zaakceptowane przez audytora spółki, jako dopuszczalne.

- IV. W dniu 15 czerwca 2022 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwały zamykające rok 2021.
- V. W dniu 15 lipca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę na mocy której dokonano zwrotu dopłat wspólników w łącznej kwocie 1.000.000,00 zł.
- VI. W dniu 28 listopada 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, w której z dniem 1 grudnia 2022 roku przyjęta została rezygnacja Pani Moniki Królikowskiej z funkcji Prezesa Zarządu Spółki. Ponadto Zgromadzenie to powołało z dniem 1 grudnia 2022 roku na stanowisko Prezesa Zarządu Wojciecha Wilomskiego.
- VII. W dniu 29 listopada 2022 roku pomiędzy Spółką a G81 Inwestycje 1 S.A. (zwanej dalej „Dłużnikiem”) zostało podpisane porozumienie, na mocy którego zmieniony został sposób finansowania z obligacji wyemitowanych przez Dłużnika na weksle wystawione przez Dłużnika. Dłużnik wystawił 12 weksli na łączną kwotę 6.989.910,00 zł z czego jeden weksel wystawiony został na kwotę 1.100.000,00 zł a dzień

jego wykupu określono na 30 listopada 2022 roku. Pozostałe weksle, o różnej wartości, płatne za okazaniem z oprocentowaniem 5% pa. Dzień wykupu tych weksli ustalono na 30 maja 2030 roku przy czym Dłużnik ma prawo żądania wcześniejszego wykupu. Identyczne porozumienia zostały podpisane z G81 Inwestycje 2 S.A., G81 Inwestycje 3 S.A., G81 Inwestycje 4 S.A., oraz G81 Inwestycje 5 S.A. W wyniku podpisania tych porozumień Spółka pozyskała 5,5 mln zł, które w całości przeznaczyła na wcześniejszy wykup obligacji serii A, o czym mowa w pkt VIII poniżej. Podpisanie wyżej opisanych porozumień stanowiło realizację uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 23 listopada 2022 roku.

VIII. W dniu 23 grudnia 2022 roku, realizując uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 23 listopada 2022 roku, Spółka dokonała wcześniejszego wykupu 11.976 szt. obligacji Serii A za łączną kwotę 11.976.000 zł.

IX. W 2022 roku, z uwagi na dynamiczny wzrost stóp procentowych, w drastyczny sposób wzrosły koszty obsługi zobowiązań długoterminowych w postaci wyemitowanych przez spółkę obligacji. Warunki Emisji Obligacji Serii A, B i C przewidywały, że odsetki od obligacji wypłacane będą co pół roku a ich wysokość będzie sumą stawki WIBOR 6M oraz marży wynoszącej 3 pp. Tak wysokie oprocentowanie obligacji mogło doprowadzić do zachwiania płynności finansowej Spółki. Obligatariusze wykazali zrozumienie dla trudnej sytuacji Spółki i wyrazili zgodę na czasową zmianę zasad ustalania stopy procentowej obligacji. Zgodnie z podpisanym porozumieniem w okresie od 1 listopada 2022 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku obligacje serii A, B i C oprocentowane będą wg. stałej stopy procentowej wynoszącej 8,2% pa. W dniu 2 grudnia 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraziło zgodę na zawarcie wyżej opisanych porozumień z obligatariuszami Obligacji serii A, B i C.

Poza powyższymi, w omawianym roku nie wystąpiły inne istotne zdarzenia wpływające na kondycje ekonomiczno–finansową Spółki jak i na ciągłość jej działania.

Warszawa, 29 czerwca 2023 roku

Prezes Zarządu