

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 2023 do 31 grudnia 2023 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 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku funkcję Prezesa Zarządu pełnił Wojciech Wilomski a od dnia 1 lipca 2023 roku został ustanowiony dwuosobowy skład Zarządu Spółki, w którym funkcję:

1. Prezesa Zarządu pełni Wojciech Wilomski,
2. Wiceprezesa Zarządu pełni Ilona Chrzanowska.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie. W Spółce nie została ustanowiona Rada Nadzorcza, funkcję organu nadzorczego pełni Zgromadzenie Wspólników.

Struktura właścicielska w badanym roku nie zmieniała się, udziałowcami Spółki na dzień bilansowy byli:

- 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.

W dniu 27 czerwca 2024 roku UP FIZAN nabył od Quantum 9 FIZAN 100 szt. udziałów Spółki stanowiącej własność Quantum 9 FIZAN. Obecnie struktura właścicielska przedstawia się następująco:

- 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,
- UP Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych 100 udziałów.

II. ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁKI

W roku 2023 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 zasadniczą część 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 2023 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 2023 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 2023 DO 31 GRUDNIA 2023 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 Sp. z o.o. (od 24.10.2023 r. nastąpiła zmiana firmy na VerdIT Sp. z o.o.)

Rachunek zysków i strat

Przychody ze sprzedaży

W okresie sprawozdawczym przychody ze sprzedaży BPS Grzybowska 81 Sp. z o.o. wyniosły 20.452.458,22 zł.

Głównym źródłem przychodów z tytułu prowadzonej działalności są czynsze z tytułu najmu pomieszczeń (64,1%), 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%).

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej Spółki w 2023 roku wniosły 10.688.122,76 zł.

W strukturze kosztów działalności operacyjnej największą pozycję stanowiły koszty amortyzacji (31,2%)- bezpośrednio wynikające z wartości majątku trwałego i przyjętego poziomu jego umorzeń), koszty zużycia materiałów i energii (29,1%) oraz koszty usług obcych (27,1%) kosztów operacyjnych.

Wynik na sprzedaży

W badanym okresie zysk ze sprzedaży wyniósł 9.764.362,46 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 9.805.530,08 zł.

Przychody finansowe

Spółka odnotowała przychody finansowe z tytułu odsetek od weksli i lokat bankowych w wysokości 1.485.628,24 zł.

Koszty finansowe

Koszty finansowe poniesione przez Spółkę w 2023 roku wyniosły 9.446.030,73 zł. Ponad 98% tych kosztów stanowią odsetki od obligacji wyemitowanych przez Spółkę.

Wynik na działalności gospodarczej

Mimo bardzo wysokich kosztów finansowych Spółka BPS Grzybowska 81 w roku 2023 wypracowała zysk netto w wysokości 445.883,59 zł.

BILANS PASYWA

Struktura kapitałowa

Kapitał własny na dzień 31.12.2023 r. wyniósł 3.282.293,67 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 2023 roku wyniosły 125.950.321,33 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 2023 roku wyniosła 121.545.115,66 zł. W strukturze aktywów dominowały Inwestycje długoterminowe w skład których wchodzi: budynek wraz z wyposażeniem i prawem wieczystego użytkowania gruntu o łącznej wartości 89.495.443,11 zł, weksle spółek G81 1-5 SA, których wartość bilansowa na koniec roku została oszacowana na 29.992.703,70. 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 1.993.602,00 zł.

Pozostała wartość aktywów to majątek obrotowy w postaci środków pieniężnych i inne aktywa pieniężne w kwocie 7.541.408,64 zł. Suma bilansowa Spółki na dzień 31.12.2023 r. wyniosła 129.232.615,00 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, który miał miejsce w dniu 23 grudnia 2022 roku, 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 pozwoliło to Spółce na utrzymanie płynności finansowej w 2023 roku na bezpiecznym poziomie.

Z uwagi na fakt, że począwszy od dnia 1 stycznia 2024 roku przywrócone zostały pierwotne zasady naliczania odsetek od obligacji serii A, B i C Spółka za pierwsze półrocze 2024 roku poniosła wyższe koszty finansowe niż w pierwszej połowie 2023 roku. Wzrost tych kosztów stanowi kwotę 365 tys. zł. Wskaźnik WIBOR6M stanowiący podstawę wyliczania odsetek od obligacji w drugim półroczu 2024 roku wynosi 5,86%. Oznacza to, że odsetki od obligacji serii A i B za drugie półrocze 2024 roku będą wyższe o około 20 tys zł od odsetek za pierwsze półrocze 2024 roku. W dniu 27 czerwca 2024 roku Spółka zaciągnęła pożyczkę od UP FIZAN w kwocie 3,3 mln zł. Pożyczka ta w całości została przeznaczona na spłatę obligacji serii C. Zasady naliczania odsetek od pożyczki zostały ustalone podobnie, jak w przypadku obligacji serii C, przy czym do obliczenia wysokości odsetek przyjęto wskaźnik WIBOR3M (zamiast, jak w przypadku obligacji, WIBOR6 M). Podsumowując należy stwierdzić, że naliczanie odsetek od obligacji serii A i B i odsetek od pożyczki przeznaczonej na zrefinansowanie obligacji serii C, co prawda spowoduje dodatkowe obciążenie kosztowe dla Spółki, jednak jego wysokość nie jest na tyle duża, aby zachwiać płynnością Spółki w roku 2024.

Istotne znaczenie dla poprawy płynności finansowej Spółki będzie mieć materializacja planowanej na poziomie właścicielskim zmiany sposobu finansowania działalności Spółki. Planowane są następujące działania:

1. Objęcie przez Bank BPS Certyfikatów Inwestycyjnych wyemitowanych przez UP FIZAN;
2. Udzielenie Spółce przez UP FIZAN oraz bezpośrednio Bank BPS finansowania na spłatę zadłużenia (dokapitalizowanie/pożyczka);
3. Przedterminowy wykupu przez Spółkę obligacji serii A i C (obligacje serii C zostały już wykupione z pożyczki udzielonej przez UP FIZAN);
4. Odkupienie przez UP FIZAN od wspólników Spółki jej udziałów a z pozyskanych w ten sposób środków obecni wspólnicy Spółki wykupią weksle, które są w posiadaniu Spółki;
5. Środki pozyskane przez Spółkę od obecnych wspólników zostaną przeznaczone na obniżenie zadłużenia Spółki wobec UP FIZAN.

Po przeprowadzeniu opisanego wyżej procesu przyjmuje się, że zadłużenie Spółki zmniejszy się do kwoty ok. 60 mln zł. Obsługa zadłużenia będzie znaczenie mniej obciążająca dla przepływów Spółki a nadwyżki płynnościowe zostaną przeznaczone na stopniowe zmniejszanie kwoty zadłużenia

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 2023 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 26 czerwca 2023 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o rozszerzeniu składu Zarządu Spółki.
- II. W dniu 30 czerwca 2023 roku odbyło się Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę zatwierdzającą sprawozdawczość finansową Spółki za 2022 rok.
- III. W dniu 9 października 2023 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę w sprawie wyboru audytora do badania sprawozdań finansowych Spółki za lata 2023-2027.
- IV. W dniu 17 czerwca 2024 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na wcześniejszy wykup 3.300 obligacji serii C.
- V. W dniu 27 czerwca 2024 roku do Spółki wpłynęła informacja o zawarciu umowy sprzedaży 100 szt. udziałów Spółki stanowiącej własność Quantum 9 FIZAN. Nabywcą tych udziałów jest UP FIZAN.

- VI. W dniu 27 czerwca 2024 roku odbyło się nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie pożyczki w wysokości 3,3 mln zł oraz na zabezpieczenie jej spłaty poprzez wystawienie weksla in blanco o sumie wekslowej nie wyższej niż 5 mln zł. W tym samym dniu doszło do realizacji ww. uchwały Zgromadzenia poprzez zawarcie pomiędzy Spółką a UP FIZAN umowy pożyczki.
- VII. W dniu 28 czerwca 2024 roku Spółka dokonała wykupu 3.300 obligacji serii C.
- VIII. W dniu 28 czerwca 2024 roku wpłynęło do Spółki złożone przez Dom Maklerski Banku BPS S.A. w likwidacji wypowiedzenie umowy najmu. Zgodnie z postanowieniami umowy najmu wypowiedzenie jest skuteczne na koniec czerwca 2025 roku. Spółka zamierza podjąć działania, aby przed upływem okresu wypowiedzenia znaleźć nowego najemcę na powierzchnie zwalnianą przez Dom Maklerski.

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

Warszawa, 15 lipca 2024 roku