

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupa Kapitałowa Mota-Engil Real Estate Management oraz Mota-Engil Real Estate Management Sp. z o.o.

ul. Opolska 110

31 - 323 Kraków

Za okres

Od 01-01-2020 do 30-06-2020 roku

1. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY MOTA-ENGIL REAL ESTATE MANAGEMENT ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2020R.

Zgodnie z przepisami prawa, Zarząd Mota-Engil Real Estate Management Sp. z o.o. przedstawiają wspólnikom Skonsolidowane Sprawozdanie z Działalności Spółki oraz Sprawozdania finansowe za rok obrotowy zakończony 30 czerwca 2020 r.

2. STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEJ ZMIANY

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej jest Mota-Engil Real Estate Management sp. z o.o., z siedzibą w Krakowie, przy ul. Opolskiej 110. Spółka dominująca tj. Mota-Engil Real Estate Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała na mocy aktu notarialnego sporządzonego 03.06.2005 roku w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy Rynku Głównym 30. Spółkę wpisano do KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem: 0000237848 prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Krakowie, ul. Przy Rondzie 7 w dniu 14.07.2005 roku pod nazwą M-Invest Polska Sp. z o.o. Pod taką nazwą Spółka działała do dnia 28.02.2010 roku. Dnia 01.03.2010 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieście w Krakowie wydał postanowienie o wpisie w Krajowym Rejestrze Sądowym zmiany nazwy na Mota-Engil Real Estate Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W 2018 roku nastąpił szereg zmian w strukturze Grupy mający na celu ułatwienie zarządzania projektami deweloperskimi, zapewnienie większej przejrzystości w strukturze Grupy oraz ujednoczenie relacji właścicielskich. Generalną zasadą przyjętą podczas reorganizacji było skupienie wszystkich projektów będących w budowie lub przygotowaniu pod jednym właścicielem. Tym samym w dniu 12 grudnia 2018 roku spółka Mota-Engil Central Europe S.A. stała się bezpośrednim właścicielem spółki Mota-Engil Real Estate Management sp. z o.o. a Mota-Engil Real Estate Management nabyło szereg spółek należących poprzednio do innych podmiotów z Grupy. W 2019 roku spółka nabyła udziały w kolejnych trzech spółkach i tak został utworzony subholding o nazwie Grupa Kapitałowa MEREM.

Niezależnie od zmian prawnych i organizacyjnych Spółką zarządzającą projektami pozostaje nadal Mota-Engil Real Estate Management - podmiot z wieloletnim doświadczeniem związanym z segmentem deweloperskim a zasady działania spółek celowych pozostały bez zmian i obejmują pełen proces inwestycyjny: przygotowanie gruntu do inwestycji, nadzór nad projektami inwestycyjnymi w części mieszkaniowej i komercyjnej w okresie budowy, jak również sprzedaż mieszkań i lokali użytkowych..

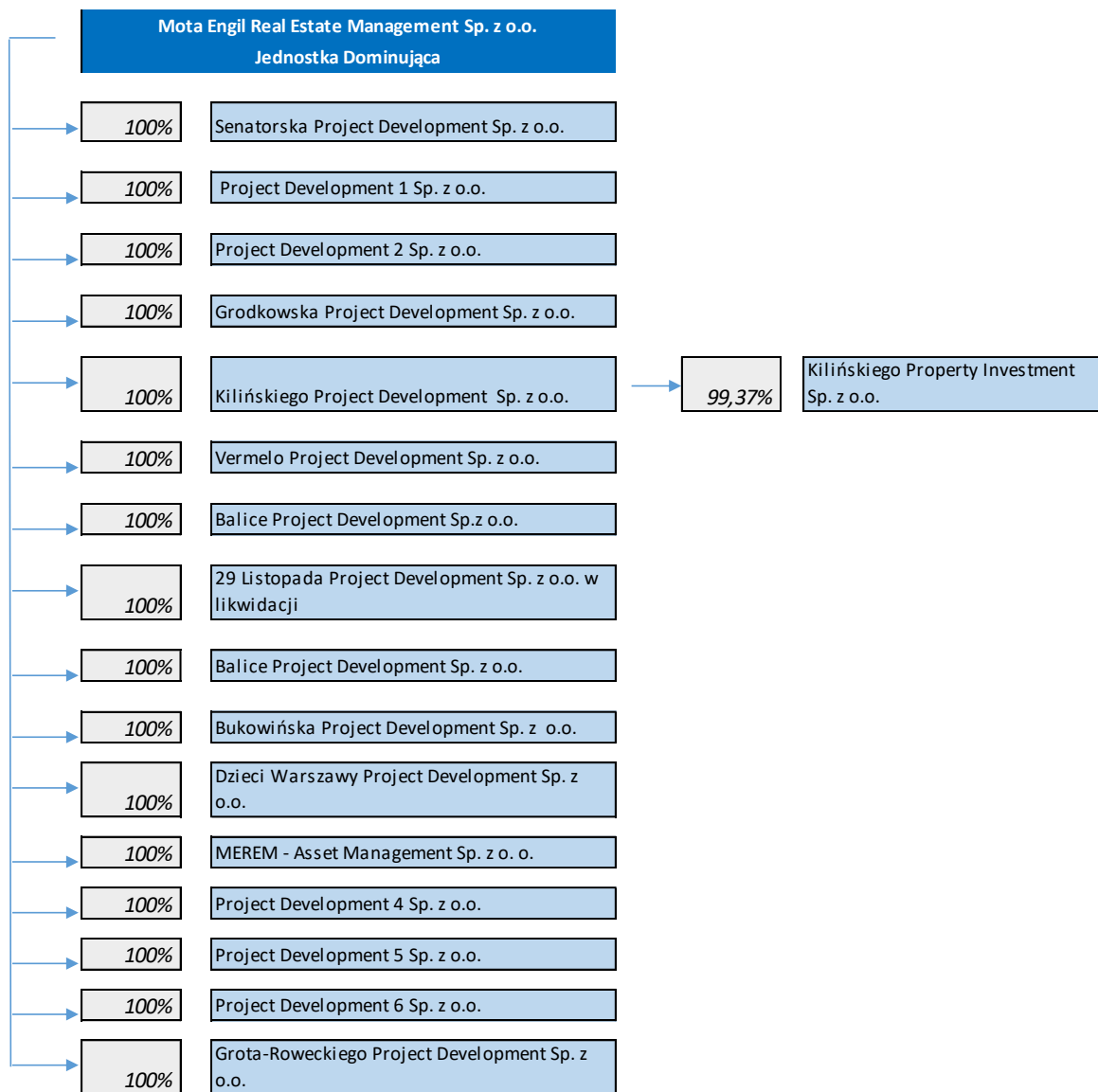
W dniu 25 lutego 2020 roku Spółka MEREM przy nieznacznym udziale jednej ze spółek z Grupy Mota-Engil Real Estate – Grota-Roweckiego Project Development - utworzyła cztery nowe spółki: Project Development 3, Project

Sprawozdanie Zarządu z działalności- Grupa Kapitałowa Mota-Engil Real Estate Management oraz Mota-Engil Real Estate Management okres 1.01.2020 do 30.06.2020 r.

Development 4, Project Development 5 and Project Development 6, przeznaczone w przyszłości pod realizację projektów deweloperskich.

Następnie w dniu 19 czerwca 2020 r. nazwa spółki Project Development 3 została zmieniona na MEREM – Asset Management a w dniu 22 czerwca 2020 roku spółka Grota-Roweckiego sprzedała do MEREM udziały posiadane w nowoutworzonych spółkach.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku struktura Grupy Kapitałowej przedstawiała się jak zaprezentowano na poniższym wykresie.



3. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

a. Perspektywa makroekonomiczna

Sytuacja makroekonomiczna w Polsce w I półroczu 2020r była zdeterminowana wpływem wystąpienia epidemii COVID – 19 oraz czasowym wyłączeniem wielu sektorów gospodarczych oraz ograniczeniem życia społecznego w okresie marzec – maj (tzw. "lockdown"). Wprowadzenie lockdownu spowodowało z jednej strony zmniejszenie produkcji przemysłowej i świadczenia usług (szczególnie branża turystyczna, gastronomia, rozrywka, transport pasażerski) oraz przełożyło się na ograniczenie lub wstrzymanie decyzji zakupowych przez osoby prywatne. Dodatkowo, w związku z wystąpieniem wysokiej niepewności, co do dalszego rozwoju sytuacji oraz długości czasu istnienia ograniczeń w aktywności gospodarczej i społecznej związanych z epidemią, wiele procesów inwestycyjnych zostało tymczasowo wstrzymanych. W efekcie tych zmian zmniejszeniu uległ zarówno popyt wewnętrzny, produkcja przemysłowa oraz tempo inwestycji, co ostatecznie wpłynęło na gospodarkę Polski w postaci pierwszej od niespełna trzech dekad recesji wynoszącej 8,2% za II kw.br¹.

Z drugiej strony, wprowadzone przez rząd programy pomocowe mające na celu utrzymanie miejsc pracy oraz luzowanie polityki pieniężnej przez Radę Polityki Pieniężnej skutkujące obniżeniem podstawowych stóp procentowych do 0,10% (z 1,50% na początku marca br.)² miały przeciwdziałać ograniczeniu popytu wewnętrznego oraz przeciwdziałać spodziewanemu pogarszaniu się sytuacji finansowej firm i konsumentów w zakresie ich zdolności do obsługi własnego zadłużenia. Dlatego, recesja w polskiej gospodarce była niższa aniżeli początkowo przewidywali analitycy oraz była relatywnie niższa na tle krajów Unii Europejskiej. Produkt Krajowy Brutto wyrównany sezonowo spadł o 12,1 % kwartał do kwartału w strefie euro i o 11,9 % w całej Unii Europejskiej w II kw. 2020 r., wynika z wstępnych danych urzędu statystycznego Eurostat³.

Ograniczenie aktywności gospodarczej, szczególnie w sektorze usług spowodowało pogorszenie sytuacji na rynku pracy poprzez wzrost bezrobocia oraz obniżenie się tempa wzrostu wynagrodzeń. Według GUS stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec II kwartału 2020r wyniosła 6,1%⁴ i była wyższa o 0,8 p.proc w odniesieniu do II kwartału roku 2019. Wzrost bezrobocia w analizowanym okresie nie był znaczny, co związane było z wprowadzeniem planów antykrzysowych przez rząd, głównie w postaci trzymiesięcznego zwolnienia małych firm z opłacania składek ZUS, dofinansowania kosztów pracy oraz pożyczek dla mikroprzedsiębiorstw.

Zgodnie z informacją Głównego Urzędu Statystycznego, średni wzrost cen w Polsce na koniec II kwartału 2020 wynosił 3,3% a największe wzrosty cen dotyczyły cen transportu oraz komunikacji. Na poziom inflacji miały także wpływ rosnące koszty prowadzenia działalności gospodarczej w nowym reżimie sanitarnym.

Ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej oraz w sferze społecznej wywołane wymogami przeciwdziałania rozprzestrzeniania się epidemii COVID-19 spowodowały w I półroczu recesję zarówno dla gospodarki globalnej, europejskiej, jak i dla polskiej.

¹ <https://strefainwestorow.pl/artykuly/gospodarka/20200819/pkb-inflacja-w-polsce-prognozy>

² https://www.nbp.pl/polityka_pieniezna/dokumenty/raport_o_inflacji/raport_lipiec_2020.pdf

³ <https://forsal.pl/gospodarka/aktualnosci/artykuly/7787223,pkb-ue-strefa-euro-dane-eurostatu-drugi-kwartal-2020.html>

⁴ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-bezrobotni-bierni-zawodowo-wg-bael/informacja-o-rynku-pracy-w-drugim-kwartale-2020-roku-dane-wstepne,12,42.html>

Siła wpływu COVID-19 zależała od branży, profilu działalności i wielkości poszczególnych firm, poza tym uwarunkowana była także skalą wykorzystania pośrednich środków produkcji z Chin, elastycznością zamiany na alternatywnych dostawców, jak również wielkością posiadanych zapasów czy stopniem opierania się na bieżącej produkcji. Duże znaczenie miało też tempo i dopasowanie wdrażanych polityk antykrzysowych mających na celu niwelację negatywnych skutków kryzysu, w szczególności ochrona rynku pracy.

b. Rynek mieszkaniowy w Polsce

Wpływ pandemii koronawirusa oraz związane z nim restrykcje społeczne i gospodarcze miały relatywnie niewielki wpływ na rynek deweloperski w I półroczu 2020r, na co między innymi wskazuje tempo produkcji budowlano- montażowej, które zanotowało wzrost o 5,2 % rdr w pierwszym kwartale br⁵ oraz spadek o 2,8 % rdr w drugim kwartale 2020r. Jednakże spadek inwestycji był już bardziej znaczący i wynosił 10,9% rdr w drugim kwartale.

Pandemia koronawirusa spowodowała wyhamowanie wzrostu cen na rynku nieruchomości obserwowanego nieprzerwanie od kilku lat, jednak nie spowodowała ona obniżek cen oferowanych mieszkań. Na brak obniżek cen mieszkań wpływ mają zarówno czynniki podażowe, jak i popytowe. Po stronie podażowej należy wskazać obniżenie produkcji budowlano - montażowej skutkujące zmniejszeniem ilości oferowanych mieszkań do sprzedaży. Natomiast po stronie popytowej istotnymi zmianami są zmniejszenie liczby przyznawanych nowych kredytów hipotecznych oraz niepewność co do sytuacji na rynku pracy, co wpływa na wydłużenie procesów decyzyjnych. Silne zaostrenie polityki kredytowej na zakup mieszkań widoczne jest we wszystkich bankach. Wkład własny niegdyś wynosił tylko 10 proc. wartości mieszkania, teraz jest to już nawet 30 procent. W efekcie na rynku kredytów mieszkaniowych w lipcu br. odnotowano "wysokie ujemne dynamiki wartości (-22,6 proc.) udzielonych kredytów, przy również wysokiej ujemnej dynamice liczby udzielonych kredytów (-22,7 proc.) w porównaniu z lipcem 2019 r."⁶, co wynika z danych BIK.

Pomimo zwiększenia restrykcji przez banki komercyjne dotyczące warunków przyznawania kredytów oraz niepewnej sytuacji na rynku pracy, obniżenie stóp procentowych będzie dalej zachęcało Polaków do kupowania mieszkań na własne potrzeby, jak też do kupowania mieszkań w celach inwestycyjnych, jako że obecne realne oprocentowanie lokat ujmujące poziom inflacji jest ujemne.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych kształtowany jest w dużej mierze przez indywidualnych inwestorów. Według różnych danych, w latach ubiegłych takie przeznaczenie mogło mieć nawet 40-50% kupowanych mieszkań. Spory wpływ na wzrost liczby kupowanych mieszkań na cele inwestycyjne mieli obcokrajowcy. Polskie mieszkania były i wciąż są jednymi z najtańszych w całej Europie, co przyciąga inwestorów z Niemiec, Holandii czy też Wielkiej Brytanii. Coraz chętniej mieszkania w Polsce kupują również pracownicy z Ukrainy.

⁵ [http://biznes.pap.pl/pl/news/pap/info/2977904,w-najblizszych-kw--dynamika-produkcji-budowlano-montazowej-wciaz-na-minusie-\(opinia\)](http://biznes.pap.pl/pl/news/pap/info/2977904,w-najblizszych-kw--dynamika-produkcji-budowlano-montazowej-wciaz-na-minusie-(opinia))

⁶ <https://www.bankier.pl/wiadomosc/W-lipcu-firmy-pozyczkowe-udzielily-duzo-mniej-produktow-kredytowych-7947767.html>

W związku z zaobserwowanym w I półroczu 2020r spadkiem popytu na wynajmowane mieszkania oraz spadkiem ilości przyznawanych kredytów hipotecznych, oczekuje się częściowego odpływu indywidualnych klientów inwestycyjnych, którzy dotychczas byli istotnym czynnikiem wpływającym na wzrost cen mieszkań. Jednakże ze względu na niską opłacalność lokat bankowych oraz innych inwestycji takich jak obligacje skarbowe, inwestycja w projekty mieszkaniowe będzie wciąż atrakcyjną opcją inwestycyjną, szczególnie dla inwestorów posiadających zdolność kredytową.

W roku ubiegłym 2019 spółki deweloperskie zakontraktowały ponad 24 tysiące mieszkań oraz rozpoczęto budowę 221 tysięcy nowych lokali, co było wynikiem lepszym od tego z roku poprzedniego. Wystąpienie pandemii Covid-19 wiosną 2020r oznacza nowe wyzwania dla branży deweloperskiej – jak choćby wydłużenie się okresu oczekiwania na decyzje administracyjne takie jak pozwolenia na budowę, co wydłuża proces inwestycyjny oraz wpływa na zmniejszenie podaży mieszkań.

Z drugiej strony, konieczność ograniczenia kontaktów międzyludzkich w związku z epidemią wytworzył wśród konsumentów nowe potrzeby związane z powiększeniem przestrzeni mieszkalnej niezbędnej do wykonywania pracy zdalnej lub wpłynął na decyzję o zwiększaniu zasobów mieszkaniowych poprzez zakup lub budowę domów jednorodzinnych. Zatem, dla niektórych deweloperów ta nowa sytuacja może być istotną szansą na rozwój (lub podtrzymanie) swojej działalności.

Początek roku 2020 charakteryzował się kontynuacją wzrostu cen – na podstawie analiz NBP widać, iż porównując pierwszy kwartał do roku poprzedniego na rynku pierwotnym ceny transakcyjne wzrosły o około 9%, z kolei w przypadku cen ofertowych na rynku wtórnym ceny urosły o 12%. Natomiast w drugim kwartale następuje stabilizowanie się ofertowych cen mieszkań. Według prognoz, w 2020 r. przewiduje się, że ceny mieszkań mogą nadal rosnąć jednak dużo wolniej aniżeli dotychczas, adekwatnie do możliwości finansowych kupujących. Na dziś, według wyliczeń NBP, za średnie wynagrodzenie Polacy mogą przeciętnie kupić 0,82 metra kwadratowego mieszkania, (dla porównania, w 2007 roku było to tylko 0,48 metra kwadratowego). Pomimo występowania czynników negatywnie wpływających na popyt na mieszkania w perspektywie krótkoterminowej, takich jak częściowy odpływ indywidualnych klientów inwestycyjnych, zmniejszenie akcji kredytowej banków oraz niepewność na rynku pracy, wciąż występują istotne czynniki stymulujące popyt na mieszkania. Jest to przede wszystkim tzw. „luka mieszkaniowa”. Szacuje się, że w Polsce brakuje od 1,7 do 2 milionów lokali, a więc potrzeby mieszkaniowe Polaków wciąż są na bardzo wysokim poziomie. Dodatkowo, prognozy na rok 2020, przed pojawieniem się wirusa COVID-19, przewidywały ustabilizowanie kosztów materiałów i prac budowlanych – co powinno sprzyjać utrzymaniu kosztów wytworzenia, a co za tym idzie cen na poziomach zbliżonych do 2019 roku, jednak obecnie ciężko określić jak rynek się rozwinie i jak wpłynie to na realizację zamierzonych inwestycji.

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ

4.1 Działalność operacyjna

Mota-Engil Real Estate Management jest częścią renomowanej grupy kapitałowej Mota-Engil. Grupa Mota-Engil jest największym przedsiębiorcą na rynku portugalskim w branży budowlanej, realizującym prestiżowe projekty na całym świecie. W Polsce funkcjonuje od 1997 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności- Grupa Kapitałowa Mota-Engil Real Estate Management oraz Mota-Engil Real Estate Management okres 1.01.2020 do 30.06.2020 r.

Zakres działalności Spółki Mota-Engil Real Estate Management obejmuje teren Polski, Czech, Węgier oraz Rumunii. Aktualnie spółka zaangażowana jest w realizację kilku projektów na terenie największych miast Polski oraz poszukiwanie gruntów pod nowe inwestycje.

Przedmiotem działalności Spółki Mota-Engil Real Estate Management jest realizacja projektów z zakresu budownictwa mieszkaniowego. Spółka zarządza spółkami celowymi, powołanymi do realizacji osobnych projektów mieszkaniowych. Spółka poza nadzorem nad w/w spółkami celowymi zajmuje się pozyskiwaniem gruntów pod nowe projekty, zlecaniem robót architektonicznych i konstrukcyjnych oraz obsługą formalną i prawną wszystkich prowadzonych inwestycji.

W roku 2020 działania Spółki koncentrowały się na świadczeniu usług zarządzania prowadzących do kontynuacji rozpoczętych projektów w fazie ich budowy (Yana w Warszawie, Esteio w Warszawie, Avore w Warszawie oraz Arkona Residence w Szczecinie) oraz sprzedaży finalnej poprzez Spółki celowe na inwestycjach Illumino II, Recanto, Vermelo II, Willanovia oraz Sikorki.

W celu zbudowania banku ziemi, Spółka dominująca wyemitowała w czerwcu 2020 roku obligacje o nominalnej wartości 15.000.000 PLN, które są zarejestrowane w KDPW i mają być przedmiotem notowania na rynku Catalyst. Obligacje mają 2 letni termin wykupu i są oprocentowane wg stałej stopy procentowej.

W czwartym kwartale 2020 roku spółka MEREM planuje także rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów deweloperskich - dwóch w Warszawie oraz jednego w Katowicach.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego w skład Zarządu Spółki wchodzi:

- Maciej Michałek - Prezes Zarządu
- Joao Saracho de Almeida – Członek Zarządu
- Marcin Podlecki – Członek Zarządu

W odniesieniu do jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy istotniejsze wydarzenia z roku 2020 obejmują:

- Nabycie nieruchomości gruntowej w Katowicach z przeznaczeniem pod budowę nowego projektu mieszkaniowego, zakładającego powstanie w dwóch fazach ok. 250 mieszkań wraz z lokalami komercyjnymi, garażami, komórkami i niezbędną infrastrukturą techniczną. Projekt będzie realizowany pod nazwą Słoneczne Tarasy.
- Nabycie nieruchomości gruntowej w Warszawie z przeznaczeniem pod budowę nowego projektu mieszkaniowego, zakładającego powstanie 10 mieszkań, lokali komercyjnych i miejsc garażowych wraz odpowiednią infrastrukturą techniczną, o podwyższonym standardzie. Projekt będzie realizowany pod nazwą La Scala.
- Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla projektu YANA oraz AVORE II i rozpoczęcie przekazywania mieszkań klientom.

4.2 Sytuacja finansowa jednostki oraz Grupy

Najważniejsze pozycje ze sprawozdania jednostkowego oraz skonsolidowanego zostały zaprezentowane poniżej.

	Dane jednostkowe 30.06.2020	Dane skonsolidowane 30.06.2020
Przychody ze sprzedaży	2 763 900,00	156 387 486,20
Wynik netto	-70 016,74	467 782,05
Wartość zapasów	0	273 089 808,76
Środki pieniężne	1 005 311,69	128 458 352,21
Kapitał własny	60 289 194,78	49 420 222,31
Zadłużenie zewnętrzne	3 006 036,42	106 512 436,61
Suma bilansowa	215 424 621,82	487 393 892,68
Przepływy z działalności operacyjnej	-1 374 377,49	84 364 953,37

4.3 Przewidywany rozwój Spółki dominującej i jednostek zależnych

W kolejnych latach Zarząd Mota-Engil Real Estate Management Sp. z o. o. będzie przygotowywał kolejne inwestycje mieszkaniowe na terenie Polski

Oprócz tego na rok 2020 planowane jest zakończenie budowy i rozpoczęcie sprzedaży finalnej poprzez Spółki celowe na inwestycji Esteio oraz Arkona, a także kontynuacja sprzedaży na projektach, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie we wcześniejszych okresach.

Spółka dominująca będzie kontynuowała zarządzanie projektami, analizę perspektyw biznesowych, sprzedaż, marketing, doradztwo i analizę inwestycji. Ponadto Spółka planuje zintensyfikować działalność wspierającą, polegającą na wyszukiwaniu atrakcyjnych terenów pod zabudowę.

W odniesieniu do ważniejszych projektów znajdujących się w spółkach celowych na 2020 rok planowane jest:

- Oddanie do użytkowania projektów Esteio w Warszawie oraz Arkona w Szczecinie;
- Rozpoczęcie realizacji projektu polegającego na wybudowaniu 36 domków w zabudowie segmentowej na warszawskim Wilanowie;
- Kontynuacja sprzedaży finalnej i przekazywania mieszkań na projektach w Łodzi i Warszawie – Recanto, Ilumino, Yana oraz Avore II;
- Kontynuacja działań zmierzających do nabycia nowych działek i rozpoczęcia projektów w nowych lokalizacjach.

5. INNE NIEZBĘDNE INFORMACJE WYMAGANE USTAWĄ O RACHUNKOWOŚCI

Płatności do Organów Państwowych

Mota-Engil Real Estate Management Sp. z o.o. ani żadna z konsolidowanych spółek zależnych nie posiadają przeterminowanych długów względem Skarbu Państwa lub innych podmiotów publicznych, w tym względem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, a także żadnych zobowiązań podatkowych oraz nie opłaconych składek.

Badania i rozwój

Spółka dominująca oraz jednostki zależne nie prowadzą badań i prac rozwojowych.

Udziały i akcje własne

Spółka dominująca ani jednostki zależne nie posiadają udziałów własnych oraz nie dokonały ich nabycia i zbycia w roku obrotowym 2020.

Posiadane Oddziały

Spółka dominująca ani jednostki zależne nie posiadają oddziałów.

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Polityka zarządzania ryzykiem finansowym Spółki dominującej oraz spółek z Grupy służy minimalizacji ewentualnych ujemnych skutków wywołanych niepewnością właściwą rynkom finansowym. Niepewność ta, znajdując odbicie w rozmaitych aspektach, wymaga szczególnej uwagi oraz podejmowania konkretnych, skutecznych środków w toku zarządzania ryzykiem finansowym.

Działania polegające na zarządzaniu ryzykiem finansowym są koordynowane przez Dział Finansowy, pod bezpośrednim nadzorem odpowiedniego Członka Zarządu. Podejście Spółki do zarządzania ryzykiem finansowym jest ostrożne i zachowawcze.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka dominująca oraz spółki zależne, należą na datę sprawozdania finansowego kredyty bankowe, pożyczki od udziałowca, linia kredytowa w wysokości 3 mln PLN w spółce dominującej oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na finansowanie bieżącej oraz inwestycyjnej działalności Spółki oraz podmiotów z Grupy.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki oraz spółek zależnych obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka. Spółka dominująca oraz jednostki zależne monitorują również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Celem strategii zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest optymalizacja kosztów zadłużenia oraz zapewnienie, by zobowiązania finansowe nie stały się nadmiernie niestabilne - co oznacza kontrolę i zmniejszanie ryzyka ponoszenia strat w wyniku wahań stóp procentowych. Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp

Sprawozdanie Zarządu z działalności- Grupa Kapitałowa Mota-Engil Real Estate Management oraz Mota-Engil Real Estate Management okres 1.01.2020 do 30.06.2020 r.

procentowych jest nieznaczne z racji na stałe oprocentowanie pożyczek wewnątrzgrupowych. W odniesieniu do kredytu bankowego, oprocentowanie oparte jest o WIBOR 3M. W 2020 roku Spółka nie zawierała kontraktów na zamianę stóp procentowych.

W ocenie Spółki, spółka dominująca oraz jednostki zależne nie są nastawione na istotne ryzyko walutowe, jako, że wszystkie rozliczenia z klientami dokonują się w PLN oraz drugostronnie podmioty w grupie regulują swoje zobowiązania handlowe także w PLN. Rozliczenia w innej walucie niż PLN mogą występować sporadycznie.

W ocenie Zarządu, Spółka dominująca oraz jednostki zależne są jedynie w niewielkim stopniu narażone na ryzyko kredytowe z racji charakterystyki prowadzonej działalności. Spółka podpisuje kontrakty z osobami fizycznymi na zakup lokali mieszkalnych i jest uzależniona od wpływów płatności ceny za sprzedane lokale, jednocześnie jednak posiada szereg narzędzi w celu pozyskania należnych jej kwot, włączając możliwość rozwiązania umów deweloperskich i ponownej sprzedaży danego lokalu.

Celem zarządzania ryzykiem związanym z płynnością jest zapewnienie, by środki dostępne co pewien czas wystarczały na terminowe zaspokajanie zaciągniętych zobowiązań. Polega to zatem na zapewnieniu, by Spółka dysponowała środkami finansowymi (saldami i wpływami pieniężnymi) wymaganymi do zaspokojenia jej zobowiązań (wydatków pieniężnych), kiedy te stają się wymagalne. Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy poprzez okresowe planowanie płynności, uwzględniając terminy wymagalności / zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Jednocześnie, należy zauważyć, że w okresie finansowania zewnętrznego, ryzyko braku płynności staje się mniejsze, ze względu na regularne wypłaty z kredytu przeznaczonego na realizację inwestycji.

Po zakończeniu roku obrotowego do daty niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na zakończony rok obrotowy, które wymagałyby ujęcia w niniejszym sprawozdaniu.

Zarząd Spółki odstąpił od prezentacji innych informacji wymaganych według przepisów Ustawy o rachunkowości ze względu na ich nieistotność dla oceny sytuacji jednostki.

Kraków, 30 września 2020 roku

Zarząd jednostki dominującej Mota-Engil Real Estate Management Sp. z o. o.

.....
Maciej Michałek - Prezes Zarządu

.....
Joao Saracho de Almeida - Członek Zarządu

.....
Marcin Podlecki - Członek Zarządu

