

OPIS DZIAŁALNOŚCI, MODEL FINANSOWY I PROGNOZY NA 5 LAT

1. Charakter działalności spółki

KD Ventures P.S.A. działa w dwóch uzupełniających się filarach:

A. Filar operacyjny

Obejmuje działalność edukacyjną i networkingową prowadzoną w ramach Klubu Deweloperów. W jego skład wchodzi:

- opłaty członkowskie i organizacja zjazdów Klubu Deweloperów,
- warsztaty i szkolenia branżowe,
- konsultacje, analizy i doradztwo dla deweloperów,
- wsparcie partnerów operacyjnych, tworzenie relacji biznesowych,
- pozyskiwanie projektów i weryfikacja ich wykonalności.

Dochody z filaru operacyjnego mają pokrywać koszty funkcjonowania spółki, dzięki czemu większość kapitału inwestorów, która zostanie pozyskana w ramach emisji akcji, będzie mogła być skierowana na działania w ramach filaru inwestycyjnego (realizacja projektów nieruchomościowych).

B. Filar inwestycyjny

Filar inwestycyjny stanowić będzie podstawową działalność spółki, polegającą na:

- tworzeniu i obejmowaniu udziałów w spółkach celowych (SPV),
- finansowaniu wkładu własnego projektów deweloperskich,
- współpracy z partnerami operacyjnymi odpowiedzialnymi za realizację projektów,
- dzieleniu zysku w proporcji 50/50 pomiędzy KD Ventures a partnera operacyjnego,
- reinwestowaniu wypracowanych zysków w kolejne projekty.

Spółki celowe realizować będą małoskalowe projekty mieszkaniowe: bliźniaki, szeregi, małe budynki, które mają krótszy cykl realizacji i wysoką powtarzalność wyników.

Struktura finansowania projektów

Każdy projekt nieruchomościowy, realizowany w ramach spółki celowej (SPV), będzie finansowany w modelu:

- 75% kosztów finansowania - kredyt deweloperski oraz rachunki powiernicze,
- 25% kosztów finansowania - wkład własny KD Ventures,
- partner operacyjny nie wnosi kapitału,
- sprzedaż prowadzona będzie poprzez rachunek powierniczy,
- zysk będzie dzielony w proporcjach 50/50 pomiędzy KD Ventures a partnera operacyjnego.

Taki model ma pozwolić na efektywne wykorzystanie kapitału inwestorów i realizowanie kilku projektów równolegle.

1. Założenia emisji akcji i alokacja kapitału:

Łączna kwota do pozyskania w ramach emisji akcji: 4.000.020 zł

Planowana struktura wykorzystania środków:

- 3.500.000 zł – Budowa portfela projektów realizowanych wspólnie z partnerami lokalnymi – Spółka planuje wejść kapitałowo w kolejne małe i średnie projekty mieszkaniowe, prowadzone przez zweryfikowanych przedsiębiorców ze społeczności Klubu Deweloperów. Każdy projekt przejdzie pełną analizę prawną, finansową i techniczną, zanim trafi do realizacji.
- 500 020 zł – Działania marketingowe mające na celu zwiększenie liczby członków Klubu Deweloperów – inwestycja w rozwój regionalnych zespołów oraz cykl spotkań i warsztatów, które zwiększą przepływ projektów oraz pozwolą szybciej identyfikować wartościowe inicjatywy z rynku.

2. Struktura portfela inwestycyjnego

Kapitał inwestycyjny zostanie przeznaczony na realizację:

- 5 projektów deweloperskich
- średnie zaangażowanie: 700.000 zł na projekt

Model współpracy:

- partner lokalny wnosi grunt oraz know-how operacyjny
- KD Ventures wnosi kapitał
- zysk dzielony: 50% KD Ventures / 50% partner operacyjny

3. Struktura finansowania pojedynczego projektu

Typowa struktura finansowania:

- 25% – kapitał własny (KD Ventures)
- 75% – finansowanie zewnętrzne:
 - rachunki powiernicze (wpłaty klientów)
 - kredyt deweloperski

Parametry przykładowego projektu:

- wkład KD Ventures: 700.000 zł
- udział w strukturze finansowania: ok. 25%
- łączna wartość projektu: ok. 2.800.000 zł
- finansowanie zewnętrzne: ok. 2.100.000 zł

4. Założenia rentowności

Przyjęte założenie:

- marża deweloperska na poziomie: 25% wartości projektu

Dla pojedynczego projektu:

- wartość projektu: 2.800.000 zł
- zysk całkowity: 700.000 zł
- udział KD Ventures (50%): 350.000 zł

5. Skalowanie portfela

Dla portfela 5 projektów:

- łączny zysk z projektów: 3.500.000 zł
- udział (zysk) KD Ventures: 1.750.000 zł

6. Efektywność kapitału

- zaangażowanie KD Ventures: 700.000 zł / projekt
- zysk przypadający na KD Ventures: 350.000 zł / projekt

Proгноza rozwoju portfela (3 cykle)

Założenia modelowe

- liczba projektów w cyklu: 5
- zaangażowanie na projekt (w pierwszym cyklu): 700.000 zł
- łączny kapitał inwestycyjny (cykl 1): 3.500.000 zł
- zysk KD Ventures na projekt: 350.000 zł
- zysk KD Ventures na cykl: 1.750.000 zł

Polityka dywidendowa:

- 75% zysku: dywidenda
- 25% zysku: reinwestycja (kapitał obrotowy)

Cykl 1 (Czas trwania cyklu 20-26 miesięcy tj. czas od rozpoczęcia do zakończenia inwestycji)

Kapitał inwestycyjny: 3.500.000 zł

Zysk KD Ventures: 1.750.000 zł

Podział zysku:

- dywidenda (75%): 1.312.500 zł
- reinwestycja (25%): 437.500 zł

Kapitał na kolejny cykl:

- $3.500.000 \text{ zł} + 437.500 \text{ zł} = 3.937.500 \text{ zł}$

Cykl 2

Kapitał inwestycyjny: 3.937.500 zł

Zakładając tę samą efektywność (50% ROI na kapitale):

Zysk KD Ventures: 1.968.750 zł

Podział zysku:

- dywidenda (75%): 1.476.563 zł
- reinwestycja (25%): 492.188 zł

Kapitał na kolejny cykl:

- $3.937.500 \text{ zł} + 492.188 \text{ zł} = 4.429.688 \text{ zł}$

Cykl 3

Kapitał inwestycyjny: 4.429.688 zł

Zysk KD Ventures: 2.214.844 zł

Podział zysku:

- dywidenda (75%): 1.661.133 zł
- reinwestycja (25%): 553.711 zł

Kapitał po cyklu 3:

- $4.429.688 \text{ zł} + 553.711 \text{ zł} = 4.983.399 \text{ zł}$

Podsumowanie 3 cykli:

Łączna dywidenda wypłacona akcjonariuszom:

- cykl 1: 1.312.500 zł
- cykl 2: 1.476.563 zł
- cykl 3: 1.661.133 zł

Razem: 4.450.196 zł

Wzrost kapitału spółki:

- start: 3.500.000 zł
- po 3 cyklach: 4.983.399 zł (wzrost o: 1.483.399 zł tj. +42%)

Spojrzenie z perspektywy grupy kapitałowej, aby pokazać skalę projektów jakimi będzie zarządzać spółka:

- 5 projektów w cyklu
- 700.000 zł wkładu na projekt (25%)
- 75% finansowania zewnętrznego
- wartość pojedynczego projektu: 2.800.000 zł

Cykl 1:

Wartość realizowanych projektów (obróć)

- 5 projektów \times 2.800.000 zł = 14.000.000 zł

Struktura finansowania (łącznie)

- kapitał własny: 3.500.000 zł - 25%
- finansowanie zewnętrzne: 10.500.000 zł - 75%

łącznie zarządzany kapitał: 14.000.000 zł

Wynik finansowy

- marża 25% - 3.500.000 zł zysku na projektach
- udział KD Ventures (50%): 1.750.000 zł

Cykl 2:

Kapitał własny spółki: 3.937.500 zł - 25%

Finansowanie zewnętrzne: 11.812.500 zł - 75%

Wartość projektów: 15.750.000 zł - 100%

- zysk z projektów: 3.937.500 zł
- udział KD Ventures: 1.968.750 zł

Cykl 3:

Kapitał własny spółki: 4.429.688 zł - 25%

Finansowanie zewnętrzne: 13.289.063 zł - 75%

Wartość projektów: 17.718.750 zł - 100%

- zysk z projektów: 4.429.688 zł
- udział KD Ventures: 2.214.844 zł

Podsumowanie 3 cykli – skala działalności

Łączny „obrot projektowy” (wartość inwestycji):

- cykl 1: 14.000.000 zł
- cykl 2: 15.750.000 zł
- cykl 3: 17.718.750 zł

razem: 47.468.750 zł

Łączne finansowanie zewnętrzne:

- cykl 1: 10.500.000 zł
- cykl 2: 11.812.500 zł
- cykl 3: 13.289.063 zł

razem: 35.601.563 zł

Łączny zysk z projektów:

11.867.188 zł

Łączny zysk KD Ventures:

5.933.594 zł

7. Podsumowanie części inwestycyjnej

KD Ventures P.S.A. tworzy model inwestycyjny oparty na:

- wykorzystywaniu kapitału inwestorów jako wkładu własnego do spółek celowych na realizację projektów nieruchomościowych,
- wysokiej dźwigni finansowej przy realizacji projektów nieruchomościowych (finansowanie zewnętrzne 75%),
- współpracy z partnerami operacyjnymi,
- inwestowaniu wyłącznie w powtarzalne, małoskalowe projekty deweloperskie,
- reinwestowaniu wypracowanych zysków,
- systematycznym zwiększaniu liczby projektów w portfelu,
- filarze operacyjnym (działanie Klubu Deweloperów), który w założeniu ma pokrywać koszty funkcjonowania spółki.

Zastrzeżenia:

1. Przedstawiony scenariusz i prognozy mają charakter wyłącznie przykładowy i służą celom informacyjnym. Spółka nie gwarantuje osiągnięcia przedstawionych rezultatów ani poziomu zysku, nie stanowią one również oferty czy rekomendacji. Rzeczywiste parametry projektów, koszty, zyski i harmonogram mogą różnić się od zaprezentowanych.
2. Wskazane wyżej prognozy są stworzone przez Spółkę. Spółka dokłada starań, aby wskazane prognozy zostały zrealizowane, ale nie może tego zagwarantować. Istnieje możliwość wystąpienia okoliczności zewnętrznych, niezależnych od Spółki, które mogą spowodować, że wskazane prognozy nie spełnią się (okoliczności takie jak m.in. ewentualne zmiany preferencji konsumentów, zmiany legislacyjne, otoczenie konkurencyjne).

8. Prognoza liczby członków i zysków z działalności operacyjnej (składki członkowskie)

Działalność operacyjna KD Ventures obejmuje Klub Deweloperów, jego oddziały regionalne, warsztaty edukacyjne i doradztwo. Celem filaru operacyjnego jest pokrycie kosztów stałych spółki, tak aby docelowo cały kapitał inwestorów mógł być przeznaczany wyłącznie na projekty inwestycyjne.

Prognoza zakłada:

- rozwój klubu w Warszawie oraz otwarcie kolejnych oddziałów,
- stabilny i kontrolowany wzrost liczby członków,
- utrzymanie wysokiej jakości obsługi i minimalną rotację,

- rozszerzanie społeczności wraz ze wzrostem liczby projektów realizowanych w ramach spółek celowych.

Założenia finansowe:

- Pełna składka członkowska: 5.000 zł / rok
- Składka Lite: 3.000 zł / rok
- Marża operacyjna po kosztach organizacji i obsługi: 65%

Prognoza liczby członków (2026–2030)

Rok	Pełne członkostwo	Członkostwo Lite	Łącznie
2026	140	40	180
2027	170	60	230
2028	210	80	290
2029	250	100	350
2030	300	120	420

Przychody z członkostwa

Przychód = (pełni członkowie × 5 000 zł) + (Lite × 3 000 zł)

Rok	Przychód - pełne członkostwo	Przychód - członkostwo Lite	Suma
2026	140 x 5000 zł = 700.000 zł	40 x 3000 zł = 120.000 zł	820.000 zł
2027	170 x 5000 zł = 850.000 zł	60 x 3000 zł = 180.000 zł	1.030.000 zł
2028	210 x 5000 zł = 1.050.000 zł	80 x 3000 zł = 240.000 zł	1.290.000 zł
2029	250 x 5000 zł = 1.250.000 zł	100 x 3000 zł = 300.000 zł	1.550.000 zł
2030	300 x 5000 zł = 1.500.000 zł	120 x 3000 zł = 360.000 zł	1.860.000 zł

Zysk operacyjny (marża 65%)

Rok	Zysk operacyjny
2026	533.000 zł
2027	669.500 zł
2028	838.500 zł
2029	1.007.500 zł
2030	1.209.000 zł

Podsumowanie części operacyjnej (założenia):

- Liczba członków wzrasta z 180 do 420.
- Przychody operacyjne rosną z 820 tys. zł do 1,86 mln zł rocznie.
- Zysk operacyjny rośnie z 533 tys. zł do 1,209 mln zł rocznie (marża 65%).
- Filar operacyjny w całości ma pokrywać koszty stałe KD Ventures, dzięki czemu kapitał inwestorów nie jest „zjadany” przez administrację – pracuje w 100% w ramach filaru inwestycyjnego (realizacja projektów nieruchomościowych).
- Rozwój klubu bezpośrednio wpływa na wzrost liczby partnerów operacyjnych i projektów możliwych do realizacji.

Zastrzeżenia:

1. Przedstawiony scenariusz i prognozy mają charakter wyłącznie przykładowy i służą celom informacyjnym. Spółka nie gwarantuje osiągnięcia przedstawionych rezultatów ani poziomu zysku, nie stanowią one również oferty czy rekomendacji. Rzeczywiste parametry projektów, koszty, zyski i harmonogram mogą różnić się od zaprezentowanych.
2. Wskazane wyżej prognozy są stworzone przez Spółkę. Spółka dokłada starań, aby wskazane prognozy zostały zrealizowane, ale nie może tego zagwarantować. Istnieje możliwość wystąpienia okoliczności zewnętrznych, niezależnych od Spółki, które mogą spowodować, że wskazane prognozy nie spełnią się (okoliczności takie jak m.in. ewentualne zmiany preferencji konsumentów, zmiany legislacyjne, otoczenie konkurencyjne).