

# **GRUPA KAPITAŁOWA RESI CAPITAL S.A.**

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

Kraków, 23 maja 2023 roku

---

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	4
1. Informacje ogólne .....	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej .....	5
3. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym .....	5
4. Zmiany w strukturze grupy .....	6
5. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości .....	7
5.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	7
5.2. Zasady konsolidacji .....	7
5.3. Inwestycje w nieruchomości .....	7
5.4. Aktywa finansowe .....	9
5.5. Należności krótko- i długoterminowe .....	10
5.6. Transakcje w walucie obcej .....	10
5.7. Zapasy 10	
5.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	11
5.9. Rozliczenia międzyokresowe .....	11
5.10. Kapitał podstawowy .....	11
5.11. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu .....	11
5.12. Koszty finansowania zewnętrznego .....	12
5.13. Odroczony podatek dochodowy .....	12
5.14. Zobowiązania krótkoterminowe .....	13
5.15. Uznawanie przychodów .....	13
6. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym .....	13
7. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	13
Skonsolidowany bilans .....	14
Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny) .....	16
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) .....	18
Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	19
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów .....	19
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu .....	19
3. INNE INFORMACJE UZNANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ZA ISTOTNE .....	19
4. Inwestycje .....	20
4.1. Inwestycje długoterminowe .....	20
5. Zapasy .....	22
5.1. Półprodukty i produkty w toku .....	22
6. Rozliczenia międzyokresowe .....	23
7. Kapitały .....	23
8. Oprocentowane kredyty bankowe, OBLIGACJE, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....	24
9. Odpisy aktualizujące wartość należności .....	27
10. Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy .....	27
11. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane gwarancje i poręczenia, także wekslowe .....	27
12. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży .....	27
13. KOSZTY FINANSOWE .....	28
14. Podatek dochodowy .....	28
15. Koszty w układzie rodzajowym .....	29
16. Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	29

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

---

17.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	29
18.	Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe .....	30
19.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej .....	30
20.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi .....	30
21.	Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący .....	30
22.	Instrumenty finansowe.....	30
23.	Transakcje z jednostkami powiązаныmi oraz Zarządem.....	31
24.	Konsolidacja .....	32
25.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	32

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej RESI CAPITAL S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) obejmuje okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz okres porównawczy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

RESI CAPITAL S.A. („Jednostka dominująca”, „Spółka”) została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 31 stycznia 2020 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000838642. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 385960233. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Czas trwania Jednostki dominującej, jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Jednostki dominującej jest działalność holdingowa, polegająca na wyznaczaniu celów rozwojowych Grupy Kapitałowej, zarządzaniu strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Jednostka dominująca prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy Kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanim z Grupy Kapitałowej RESI CAPITAL S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich w dwóch modelach biznesowych, pierwszy polegający na budowie portfela obiektów mieszkaniowych z przeznaczeniem na wynajem (PRS) zarządzanie nimi i czerpanie korzyści ekonomicznych w najmu mieszkań z opcją sprzedaży docelowo ustabilizowanego pod kątem generowania NOI (zysku operacyjnego) z najmu całego obiektu mieszkaniowego, drugi model biznesowy polegający na budowie obiektów mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż poszczególnych lokali mieszkalnych.

Skład Zarządu na dzień bilansowy 31 grudnia 2022:

- Mirosława Płużek – Prezes Zarządu
- Bartłomiej Wentlandt – Wiceprezes Zarządu

Zmiany w okresie sprawozdawczym:

Do dnia 28 stycznia 2022 roku w skład Zarządu Spółki wchodził Szymon Będkowski jako Prezes Zarządu.

Od dnia 10 listopada 2021 roku Mirosława Płużek pełniła funkcję Członka Zarządu. Zmiana została zarejestrowana w KRS dnia 11 stycznia 2022 roku.

Dnia 10 lutego 2022 roku Mirosława Płużek została powołana na stanowisko Prezesa Zarządu, a na stanowisko Wiceprezesa Zarządu powołano Bartłomieja Wentlandta. Zmiana ta została zarejestrowana w KRS w dniu 2 marca 2022 roku.

Po dniu bilansowym tj. w dniu 20.04.2023 r. na stanowisko Wiceprezesa Zarządu została powołana Barbara Falewicz, zmiana została zarejestrowana w KRS dnia 27 kwietnia 2023 roku.

Skład Zarządu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

- Mirosława Płużek – Prezes Zarządu
- Bartłomiej Wentlandt – Wiceprezes Zarządu
- Barbara Falewicz - Wiceprezes Zarządu

Od dnia powstania Spółki do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził: Rafał Malarz, Daniel Draga oraz Filip Dziuda.

## **2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności.

## **3. JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

Poprzez jednostki podporządkowane Grupa rozumie jednostki zależne, współzależne oraz stowarzyszone. Jednocześnie poprzez jednostki zależne Grupa rozumie jednostki kontrolowane przez Grupę, poprzez jednostki współzależne rozumie jednostki współkontrolowane przez wspólników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy, poprzez jednostki stowarzyszone rozumie jednostki, w których posiada zaangażowanie w kapitale, oraz na które wywiera znaczący wpływ. Poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki Grupa rozumie jakikolwiek udział w kapitale innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. W przypadku jednostki stowarzyszonej, trwałe powiązanie występuje zawsze, chyba że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych. Szczegółowe informacje na temat tych jednostek przedstawiono poniżej:

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

Jednostki zależne	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2022	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2021
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
Resi Capital GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalno-biurową	100%	100%
ReCap SPV 16 Sp. z o.o.*	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 17 Sp. z o.o.*	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 19 Sp. z o.o.*	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 20 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 21 Sp. z o.o.*	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 23 Sp. z o.o.*	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 25 Sp. z o.o.*	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 27 Sp. z o.o.*	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 28 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 29 Sp. z o.o.*	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 30 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-

\*po dniu bilansowym został ogłoszony plan połączenia, na mocy którego Resi Capital S.A., jako spółka przejmująca połączy się ze spółkami przejmowanymi: ReCap SPV 16 Sp. z o.o., ReCap SPV 17 Sp. z o.o., ReCap SPV 19 Sp. z o.o., ReCap SPV 20 Sp. z o.o., ReCap SPV 21 Sp. z o.o., ReCap SPV 23 Sp. z o.o., ReCap SPV 25 Sp. z o.o., ReCap SPV 27 Sp. z o.o., ReCap SPV 28 Sp. z o.o., ReCap SPV 29 Sp. z o.o. oraz ReCap SPV 30 Sp. z o.o. w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH – tj. poprzez przeniesienie całych majątków spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Transakcja zostanie rozliczona na podstawie art. 44a Ustawy o rachunkowości metodą łączenia udziałów.

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

#### 4. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

W okresie sprawozdawczym żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą. W okresie tym utworzono nowe spółki zależne, wymienione w punkcie nr 3 wprowadzenia (ReCap SPV 18 Sp. z o.o. – ReCap SPV 31 Sp. z o.o.). Po dniu bilansowym został ogłoszony plan połączenia spółek z Grupy Kapitałowej, co zostało również opisane w punkcie nr 3 wprowadzenia.

## **5. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

### **5.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”) oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, która została zmodyfikowana w przypadku inwestycji w nieruchomości.

Rachunek zysków i strat Grupa sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

W odniesieniu do modelu biznesowego polegającego na budowie obiektów mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż poszczególnych lokali mieszkalnych Grupa stosuje KSR 8 „Działalność deweloperska” dla celów ujęcia przychodów, kosztów oraz zapasów.

### **5.2. Zasady konsolidacji**

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej, przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości.

W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie istotne transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

### **5.3. Inwestycje w nieruchomości**

Grupa stosuje bezpośrednio zapisy wynikające z ustawy w zakresie prezentacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Zdaniem Grupy i spółek prowadzących inwestycje zapisy te wiernie odzwierciedlają charakter i naturę ich działalności.

Przyjęta strategia Grupy co do nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem zakłada ich utrzymywanie i sprzedawanie w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględni oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuacji rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi.

Nieruchomości, które są utrzymywane ze względu na korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu ich wartości lub dla obu tych przyczyn jednocześnie są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Jeżeli nieruchomości w części służą pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub są utrzymywane ze względu na wzrost ich wartości, w pozostałej zaś części – są wykorzystywane w czynnościach administracyjnych lub innych celach niezwiązanych z przeznaczeniem nieruchomości inwestycyjnej, to dla celów księgowych Grupa traktuje części te rozdzielnie pod warunkiem, że można je oddzielnie sprzedać (lub oddzielnie oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość traktuje się jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem że część wykorzystywana w produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych jest nieznaczna, tzn. nie przekracza 25%. Na nieruchomości inwestycyjne składają się grunty (w tym prawo użytkowania użytkownika wieczystego gruntów) przeznaczone pod przyszłe inwestycje w budynki mieszkaniowe oraz wynajęte lub częściowo wynajęte budynki mieszkaniowe wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami .

Grunty z przeznaczeniem na cele inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Po początkowym ujęciu grunty wyceniane są według wartości godziwej. Grupa ujmuje budynek wraz z gruntem związanym z tym budynkiem łącznie, jako jedną jednostkę rozliczeniową. A zatem, w momencie rozpoczęcia budowy wartość godziwa gruntu przyjmowana jest jako domniemany koszt.

Nieruchomości inwestycyjne (zakończone) są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej sporządzane są przynajmniej raz w roku przez renomowanych, niezależnych rzeczoznawców.

Do pozycji nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości w trakcie budowy z docelowym przeznaczeniem na wynajem, dla których spodziewany jest wzrost wartości w miarę postępu kolejnych etapów realizacji ich budowy oraz komercjalizacji.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Nakłady na budowę obejmują przede wszystkim wartość gruntu wycenionego według wartości godziwej (w momencie rozpoczęcia budowy), koszty prac budowlanych i materiałów bezpośrednich, uzasadnioną część kosztów pośrednich (np. w postaci opłat administracyjnych i podatków lokalnych) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane są w wartości godziwej, chyba że nie można jej wiarygodnie ustalić. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. W ocenie Zarządu wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy można wiarygodnie ustalić w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyka, związanego z realizacją procesu budowy została wyeliminowana. Grupa określiła podstawowy warunek w postaci zaawansowania budowy co najmniej 25%, po spełnieniu, którego element nieruchomości inwestycyjnych w budowie odpowiadający nakładom budowlanym może zostać wyceniony według wartości godziwej. Powyższe kryterium stanowi kryterium brzegowe. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie analizowana jest indywidualnie biorąc pod uwagę również między innymi status uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopień pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom. W nielicznych przypadkach uznaje się, że wartość godziwa jest możliwa do wiarygodnego oszacowania pomimo niespełnienia powyższego warunku (np. w przypadku posiadanej umowy przedwstępnej sprzedaży danej nieruchomości lub zaawansowanego procesu negocjacji wynajmu istotnej części powierzchni danej nieruchomości, co do którego oczekuje się, że zakończy się podpisaniem umowy najmu).

W pozostałych przypadkach wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości ponieważ przyjmuje się, że nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są uznawane za zakończone w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać sprzedana pomiędzy dobrze poinformowanymi, zainteresowanymi i niepowiązanymi stronami. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF) – w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, oraz metoda porównawcza – w przypadku gruntów. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena metodą DCF jest pomniejszana o nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem rynkowej marży dewelopera (tzw. development profit).

Przeniesienia do (lub z) nieruchomości inwestycyjnej są dokonywane tylko wtedy, gdy istnieją dowody zmiany sposobu ich użytkowania. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów następuje w wartości bilansowej ustalonej bezpośrednio przed przeniesieniem. Oznacza to, przykładowo, że jeśli obiekt wykazywany wcześniej jako nieruchomość inwestycyjna (np. w budowie) wyceniany



według wartości godziwej zostaje przeniesiony, w związku ze zmianą przeznaczenia (np. z wynajmu na sprzedaż), do zapasów (projekt deweloperski), Grupa dokonuje wyceny do wartości godziwej bezpośrednio przed przeniesieniem a następnie rozpoczyna ujmować zapasy w tak ustalonej wartości godziwej. Kolejne nakłady związane z dokończeniem budowy wyceniane są według kosztu. W rezultacie, w przypadku takiego projektu, produkcja w toku jest częściowo wykazana według wartości godziwej a częściowo według kosztu historycznego. Wycofanie z ksiąg bądź zmiana klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych na inną kategorię aktywów następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania. Może nastąpić również w przypadku zmiany przeznaczenia inwestycji. Zysk / strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej ustalana jest jako różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową nieruchomości na dzień sprzedaży.

#### 5.4. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

<i>Kategoria</i>	<i>Sposób wyceny</i>
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny do momentu sprzedaży inwestycji lub obniżenia się jej wartości. W tym momencie łączny zysk lub strata z tytułu aktualizacji wyceny jest odnoszony na rachunek zysków i strat

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe niebędące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

#### Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Grupa ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

#### **5.5. Należności krótko- i długoterminowe**

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, w zależności od ich charakteru.

#### **5.6. Transakcje w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

	<i>31 grudnia 2022 roku</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
USD	4,4018	4,0600
EUR	4,6899	4,5994

#### **5.7. Zapasy**

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, materiałów budowlanych, robocizny, koszty amortyzacji narzędzi i maszyn oraz inne koszty bezpośrednio związane z projektem inwestycyjnym, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. W przypadkach, gdy nieruchomość związana z projektem deweloperskim jest objęta prawem wieczystego użytkowania gruntu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest ujmowany w ramach zapasów. Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania związane z finansowaniem budowy.

Możliwą do uzyskania ceną sprzedaży netto jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

W przypadku przeniesienia gruntu lub nakładów inwestycyjnych z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów, początkowo wyceniane są one według uprzednio ustalonej wartości godziwej, a następnie powiększane o nakłady dotyczące prac budowlanych (następujących po przeniesieniu) ustalone według kosztu historycznego.

#### **5.8. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

#### **5.9. Rozliczenia międzyokresowe**

Spółki Grupy Kapitałowej dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

#### **5.10. Kapitał podstawowy**

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym.

Wyplacone przez Jednostkę dominującą w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

#### **5.11. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu**

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu, za wyjątkiem sytuacji, w której instrument finansowy zabezpiecza ryzyko stopy procentowej lub ryzyko walutowe związane z zaciągniętym zobowiązaniem na potrzeby realizacji inwestycji - w takiej sytuacji do momentu oddania inwestycji do użytkowania wycena instrumentu pochodnego odnoszona jest na wartość inwestycji (tj. produkcji w toku).

## **5.12. Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące realizacji inwestycji, przez okres budowy są ujmowane odpowiednio na zapasach lub nieruchomościach inwestycyjnych w wartości godziwej, w zależności od przeznaczenia inwestycji, jeśli dotyczą zobowiązania, które zostało zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

## **5.13. Odroczonego podatek dochodowy**

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, za wyjątkiem wartości firmy, której amortyzacja, odpisanie, lub jakiegokolwiek zmniejszenie nie powoduje obniżenia podstawy opodatkowania lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczonego tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty chyba, że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

### **Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi**

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie

dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

#### **5.14. Zobowiązania krótkoterminowe**

Wpłaty od klientów, zwolnione z rachunku powierniczego, na poczet lokali mieszkalnych prezentowane są w pozycji zaliczki otrzymane na dostawy i usługi. Natomiast wpłaty zablokowane na rachunku powierniczym prezentowane są w pozycji inne zobowiązania.

#### **5.15. Uznawanie przychodów**

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że spółki Grupy uzyskają korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

W przypadku modelu budowy mieszkań na sprzedaż przychody ze sprzedaży, są ujmowane w momencie przekazania kontroli nad nieruchomością (bądź jej częścią) klientowi, co następuje najczęściej po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub protokolarnego przekazania kluczy klientowi, po spełnieniu określonych wymagań opisanych w KSR 8. W okresie obrotowym Grupa nie rozpoczęła jeszcze osiągnięcia przychodów ze sprzedaży mieszkań.

W przypadku modelu budowy mieszkań na wynajem (PRS), przychody z najmu mieszkań rozpoznawane są w okresie świadczenia usługi najmu. Ewentualne rabaty udzielone na początku umowy najmu (w tym okresy beczynszowe) rozliczane są liniowo w całym okresie trwania umowy z klientem. W okresie obrotowym Grupa nie rozpoczęła jeszcze osiągnięcia przychodów z najmu.

### **6. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM**

Zmiany zasad wyceny i prezentacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz korekt błędów podstawowych nie wystąpiły.

### **7. KRYTERIA WYŁĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W bieżącym roku obrotowym wszystkie jednostki podporządkowane zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

**SKONSOLIDOWANY BILANS**

Aktywa	Nota	Na dzień 31 grudnia 2022 roku	Na dzień 31 grudnia 2021 roku
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>112 692 602,23</b>	<b>197 868 922,74</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>395 556,00</b>	<b>373 626,00</b>
1. Inne wartości niematerialne i prawne		395 556,00	373 626,00
<b>II. Należności długoterminowe</b>		<b>2 000,00</b>	-
1. Od pozostałych jednostek		2 000,00	-
<b>III. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>4</b>	<b>110 998 626,06</b>	<b>197 448 327,63</b>
1. Nieruchomości	4.1	110 466 223,81	196 861 719,93
2. Długoterminowe aktywa finansowe		532 402,25	586 607,70
a) w jednostkach powiązanych		532 402,25	586 607,70
- udzielone pożyczki	23	532 402,25	586 607,70
<b>IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6</b>	<b>1 296 420,17</b>	<b>46 969,11</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	1 052 183,37	46 969,11
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		244 236,80	-
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>322 848 214,89</b>	<b>2 671 218,93</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>5</b>	<b>295 864 721,09</b>	-
1. Materiały		2 160,00	-
2. Półprodukty i produkty w toku		295 862 561,09	-
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>9 499 898,45</b>	<b>333 351,46</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		111 062,96	1 845,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		43 591,20	1 845,00
- do 12 miesięcy	23	43 591,20	1 845,00
b) inne		67 471,76	-
2. Należności od pozostałych jednostek		9 388 835,49	331 506,46
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		16 435,76	-
- do 12 miesięcy		16 435,76	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		8 867 316,81	331 506,46
c) inne		505 082,92	-
<b>II. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>16 358 593,42</b>	<b>1 966 717,10</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		<b>16 358 593,42</b>	1 966 717,10
a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		16 358 593,42	1 966 717,10
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	16	13 195 642,27	1 966 717,10
- inne środki pieniężne		3 162 951,15	-
<b>III. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6</b>	<b>1 125 001,93</b>	<b>371 150,37</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>435 540 817,12</b>	<b>200 540 141,67</b>

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

Pasywa	Nota		
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>101 091 445,66</b>	<b>19 419 585,39</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>7</b>	<b>38 150 000,00</b>	<b>100 000,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy</b>		<b>2 297 136,82</b>	<b>-</b>
<b>III. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>17 022 448,57</b>	<b>- 43 418,07</b>
<b>IV. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>43 621 860,27</b>	<b>19 363 003,46</b>
<b>B Kapitał mniejszości</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>334 449 371,46</b>	<b>181 120 556,28</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>15 775 213,01</b>	<b>4 544 840,36</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	15 775 213,01	4 544 840,36
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>8</b>	<b>112 393 569,52</b>	<b>93 823 401,17</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		40 808 461,20	30 840 615,51
2. Wobec pozostałych jednostek		<b>71 585 108,32</b>	62 982 785,66
a) kredyty i pożyczki		29 097 298,48	62 982 785,66
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		42 487 809,84	<b>-</b>
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>206 280 088,93</b>	<b>82 752 314,75</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		94 177 019,16	81 821 415,49
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	23	490 151,73	34 548,00
- do 12 miesięcy		490 151,73	34 548,00
b) inne	6,23	93 686 867,43	81 786 867,49
2. Wobec pozostałych jednostek		112 103 069,77	930 899,26
a) kredyty i pożyczki	8	47 496 189,37	<b>-</b>
b) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		32 952 211,87	899 864,67
- do 12 miesięcy		32 952 211,87	899 864,67
c) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		95 684,79	22 082,66
d) z tytułu wynagrodzeń		68 225,80	<b>-</b>
e) inne		18 723 663,98	8 951,93
f) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		12 767 093,96	<b>-</b>
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>500,00</b>	<b>-</b>
1. Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych		500,00	<b>-</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>435 540 817,12</b>	<b>200 540 141,67</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)**

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>594 756,23</b>	<b>8 561,83</b>
- od jednostek powiązanych	23	594 756,23	8 561,83
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	12	587 702,23	8 561,83
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		7 054,00	-
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		-	-
<b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)</b>		<b>594 756,23</b>	<b>8 561,83</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>		-	-
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>15</b>	<b>3 231 830,31</b>	<b>254 140,53</b>
<b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>- 2 637 074,08</b>	<b>- 245 578,70</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>59 768 520,80</b>	<b>23 913 108,00</b>
I. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	<b>4.1</b>	59 728 194,69	23 913 108,00
II. Inne przychody operacyjne		40 326,11	-
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>121 675,16</b>	<b>0,34</b>
I. Inne koszty operacyjne		121 675,16	0,34
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>57 009 771,56</b>	<b>23 667 528,96</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>		<b>162 725,15</b>	<b>244 589,46</b>
I. Odsetki, w tym:		45 833,84	6 607,70
- od jednostek powiązanych	23	45 794,55	6 607,70
II. Inne		116 891,31	237 981,76
<b>K. Koszty finansowe</b>		<b>3 317 380,24</b>	<b>11 766,15</b>
I. Odsetki, w tym:		2 898 352,22	11 766,15
- dla jednostek powiązanych	13	2 393 452,83	11 515,73
II. Inne		419 028,02	-
<b>L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		-	-
<b>M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)</b>		<b>53 855 116,47</b>	<b>23 900 352,27</b>
<b>N. Odpis wartości firmy</b>		-	-
<b>O. Odpis ujemnej wartości firmy</b>		-	-
<b>P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		-	-
<b>R. Zysk/ (strata) brutto (M - N + O ± P)</b>		<b>53 855 116,47</b>	<b>23 900 352,27</b>
<b>S. Podatek dochodowy</b>	<b>14</b>	<b>10 233 256,20</b>	<b>4 537 348,81</b>
<b>T. Zyski/ (straty) mniejszości</b>		-	-
<b>U. Zysk/ (strata) netto (R-S+/-T)</b>		<b>43 621 860,27</b>	<b>19 363 003,46</b>



**SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM**

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>		<b>19 419 585,39</b>	<b>56 581,93</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		100 000,00	100 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		38 050 000,00	-
a) zwiększenie, z tytułu:		38 050 000,00	-
- emisji akcji	7	38 050 000,00	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		38 150 000,00	100 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		-	-
2.1 Podział zysku za rok poprzedni		2 297 136,82	-
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu		2 297 136,82	-
3. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		(43 418,07)	(43 418,07)
3.1. Podział zysku za rok poprzedni		17 065 866,64	-
3.2. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		17 022 448,57	(43 418,07)
3. Wynik netto		43 621 860,27	19 363 003,46
a) zysk netto		43 621 860,27	19 363 003,46
b) strata netto		-	-
c) odpisy z zysku		-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ )</b>		<b>101 091 445,66</b>	<b>19 419 585,39</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>101 091 445,66</b>	<b>19 419 585,39</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)**

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>43 621 860,27</b>	<b>19 363 003,46</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>-35 121 660,55</b>	<b>- 7 627 273,07</b>
1. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		-107 492,34	-
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		2 852 557,67	4 908,03
3. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	4.1	-59 728 194,69	- 23 913 108,00
4. Zmiana stanu rezerw		11 230 372,65	4 544 840,36
5. Zmiana stanu zapasów		-50 486 684,29	-
6. Zmiana stanu należności		-9 168 546,99	11 363 963,54
7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	17	72 289 130,05	724 675,62
8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-2 002 802,62	-352 552,62
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>8 500 199,72</b>	<b>11 735 730,39</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>100 000,00</b>	-
1. Z aktywów finansowych, w tym:		100 000,00	-
a) w pozostałych jednostkach		100 000,00	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		100 000,00	-
<b>II. Wydatki</b>		<b>89 691 766,16</b>	<b>34 626 207,65</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		26 190,00	369 366,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		89 665 576,16	33 676 841,65
3. Na aktywa finansowe, w tym:		-	580 000,00
a) w pozostałych jednostkach		-	580 000,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		-	580 000,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>-89 591 766,16</b>	<b>- 34 626 207,65</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>95 929 461,78</b>	<b>80 668 371,00</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	7	38 050 000,00	-
2. Kredyty i pożyczki		16 261 187,78	80 668 371,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		41 618 274,00	-
<b>II. Wydatki</b>		<b>446 019,02</b>	<b>55 996 153,97</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek		-	55 995 000,00
2. Odsetki		446 019,02	1 153,97
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>95 483 442,76</b>	<b>24 672 217,03</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>		<b>14 391 876,32</b>	<b>1 781 739,77</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>16</b>	<b>14 391 876,32</b>	<b>1 781 739,77</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>1 966 717,10</b>	<b>184 977,33</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>		<b>16 358 593,42</b>	<b>1 966 717,10</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		3 162 951,15	-

## **DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

### **1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO I KOREKTY ISTOTNYCH BŁĘDÓW**

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

### **2. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A NIE SĄ UWZGLĘDNIONE W TYM SPRAWOZDANIU**

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, nie wystąpiły istotne zdarzenia, które powinny nie zostałyby, uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego. Istotne zdarzenia po dacie bilansu zostały opisane w nocie 25.

### **3. INNE INFORMACJE UZNANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ZA ISTOTNE**

Istotne zdarzenia mogące mieć wpływ w przyszłości na wynik spółki to epidemia koronawirusa oraz wybuch wojny na Ukrainie w 2022 roku.

Spółka, ani jej bezpośredni odbiorcy oraz dostawcy nie działają w branżach wrażliwych na wirus. Pojawienie się w 2020 roku na całym świecie epidemii koronawirusa i obecnie istniejące wszelkie jej nowe wersje, mogą przyczynić się do zmiany popytu i podaży. Działalność operacyjna Spółki nie jest prowadzona na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów.

W obecnym stanie Spółka nie widzi z tego powodu zagrożeń jednak nie jest w stanie określić czy skutki epidemii oraz wojny na Ukrainie będą miały wpływ na przyszłe wyniki.

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

#### 4. INWESTYCJE

##### 4.1. Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	ReCap SPV1 - Quorum C	ReCap SPV2 - WiMa BiC	ReCap SPV3 - GOP B	ReCap SPV4 - Tuwima	ReCAP SPV 5 - Ocean C	Pozostałe nieruchomości	Nieruchomości inwestycyjne w realizacji razem	Pożyczki udzielone	Razem Inwestycje długoterminowe
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>80 522 824,81</b>	<b>19 542 761,89</b>	<b>65 697 426,01</b>	<b>31 098 707,22</b>	-	-	<b>196 861 719,93</b>	<b>586 607,70</b>	<b>197 448 327,63</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>25 001 304,10</b>	<b>3 712 761,03</b>	<b>74 071 352,87</b>	<b>24 697 086,95</b>	<b>23 621 907,42</b>	<b>10 635 999,31</b>	<b>161 740 411,67</b>	<b>45 794,55</b>	<b>161 786 206,22</b>
Udzielone pożyczki/naliczone odsetki	-	-	-	-	-	-	-	45 794,55	45 794,55
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	37 555 620,29	18 301 574,40	6 714 000,00	-	<b>62 571 194,69</b>	-	62 571 194,69
Poniesienie nakładów	25 001 304,10	3 712 761,03	36 515 732,58	6 395 512,55	16 907 907,42	10 635 999,31	<b>99 169 216,98</b>	-	99 169 216,98
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>105 524 128,91</b>	<b>2 843 000,00</b>	<b>139 768 778,88</b>	-	-	-	<b>248 135 907,79</b>	<b>100 000,00</b>	<b>248 235 907,79</b>
Sprzedaż/Splata pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	100 000,00	100 000,00
Aktualizacja wartości (wycena)	-	2 843 000,00	-	-	-	-	<b>2 843 000,00</b>	-	2 843 000,00
Przeniesienie do zapasów	<b>105 524 128,91</b>	-	<b>139 768 778,88</b>	-	-	-	<b>245 292 907,79</b>	-	245 292 907,79
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	<b>20 412 522,92</b>	-	<b>55 795 794,17</b>	<b>23 621 907,42</b>	<b>10 635 999,31</b>	<b>110 466 223,81</b>	<b>532 402,25</b>	<b>110 998 626,06</b>

Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia/koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy wynosiły 16 129 569,62 zł.

W trakcie trwania okresu sprawozdawczego zostały spełnione przesłanki do objęcia nieruchomości inwestycyjnej Global Office Park budynek B w Katowicach, wyceną do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupy. Poniesione nakłady na inwestycję zostały nie objęte odpisem aktualizującym.

Do wartości godziwej zostały wycenione grunty dla Inwestycji Ocean C oraz Tuwima. Grupa nie ponosiła nakładów, ani nie planuje ponosić nakładów w przyszłym roku obrotowym, na ochronę środowiska.

### **Znaczące osądy i szacunki księgowe**

Grupa prowadzi działalność i uzyskuje korzyści ekonomiczne wykorzystując dwa modele biznesowe:

- 1) Budowa i wynajem nieruchomości mieszkalnych (PRS)
- 2) Budowa i sprzedaż nieruchomości dla klientów (działalność deweloperska)

Każdy z tych modeli w sposób odmienny realizuje korzyści ekonomiczne i dlatego też Grupa stosuje różne zasady rachunkowości w odniesieniu do każdego z modeli, w szczególności dotyczące wyceny nieruchomości w trakcie jej powstawania.

W przypadku modelu PRS Grupa planuje uzyskiwać długoterminowe korzyści z wynajmu, rozłożone w czasie w dłuższej perspektywie. Każda nieruchomość przeznaczona do realizacji projektu w modelu PRS zostaje zaklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnych. Wówczas grunt przeznaczony pod taką inwestycję jest wyceniany do wartości godziwej na każdą datę bilansową o ile Spółka ocenia, że nastąpiła istotna zmiana wartości godziwej gruntu. W trakcie budowy, poniesione nakłady są wyceniane w wartości godziwej, o ile stan zaawansowania budowy nieruchomości osiągnie co najmniej 25%. Wartość godziwa uwzględnia przyszłe przychody z wynajmu nieruchomości, pomniejszone o nakłady i koszty, jakie Grupa będzie musiała ponieść by dokończyć budowę oraz utrzymać nieruchomość.

W przypadku modelu deweloperskiego, w trakcie budowy aktywa związane z budową prezentowane są w pozycji zapasy i wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, natomiast przychody ze sprzedaży, i wynikające z nich zyski, są ujmowane dopiero w momencie przekazania kontroli nad nieruchomością (bądź jej częścią) klientowi, co następuje najczęściej po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub protokolarnego przekazania kluczy klientowi, po spełnieniu określonych wymagań opisanych w KSR 8.

W rezultacie, w przypadku zaklasyfikowania projektu inwestycyjnego do nieruchomości inwestycyjnych korzyści ekonomiczne (zyski) ujmowane są w znacznie wcześniejszych okresach, niż w przypadku zaklasyfikowania jako projekt deweloperski.

Zdarzają się sytuacje, gdy Grupa zmienia klasyfikację projektu będącego w trakcie realizacji z wcześniej ustalonej nieruchomości inwestycyjnej na projekt deweloperski. W takiej sytuacji, do pozycji zapasów (produkcji w toku) przenoszone są nakłady wycenione wcześniej według wartości godziwej (spółka nie wycofuje ewentualnych zysków wynikających z wcześniejszej wyceny). Decyzje o zmianie przeznaczenia nie są dokumentowane przez Grupę.

Inwestycja GOP w Spółce Recap SPV 3 Sp. z o.o. do dnia 30 października 2022 roku. była klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna, od dnia 01 listopada 2022 roku. inwestycja ta została przeklasyfikowana do zapasów i od tego momentu ujmowana zgodnie z KSR 8. Zmiana klasyfikacji wynika ze zmiany pierwotnie podjętej przez Grupę decyzji odnośnie realizacji przychodów z tego projektu inwestycyjnego. Grupa zakłada, że powstałe lokale będą sprzedawane do klientów indywidualnych. Pierwotnie nieruchomość była zaliczana do segmentu nieruchomości komercyjnych określanych jako PRS (ang. Private Rented Sector), czyli prywatne nieruchomości mieszkalne przeznaczone na wynajem.

Przed zmianą modelu biznesowego dokonano wyceny wartości godziwej posiadanej nieruchomości. Rozpoznano wówczas wzrost wartości nieruchomości w wysokości około 37,6 mln zł. Wzrost ten ujęto w pozostałych przychodach operacyjnych w 2022 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku. nieruchomość prezentowana jest w pozycji produkcja w toku (zapasy) i uwzględnia wcześniej dokonaną wycenę do wartości godziwej.

Stan nakładów na inwestycję GOP prezentowaną na produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 165,9 mln zł.

Stan nakładów na inwestycję GOP prezentowaną na produkcji w roku na dzień 31 grudnia 2022 roku, gdyby spółka od początku realizacji inwestycji klasyfikowała ją jako zapas wynosiłby 110,8 mln zł. Jednocześnie wartość kapitałów własnych byłaby niższa o 47,5 mln zł (uwzględniając skutki podatkowe), a wysokość zysku brutto za 2022 r. byłaby niższa o 37,6 mln zł.

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

Różnica to wycena nieruchomości z 30 września 2022 roku, której podlegała cała nieruchomość (grunt oraz wykonana część prac).

Inwestycja QUORUM w Spółce Recap SPV 1 Sp. z o.o. do dnia 27 czerwca 2022 roku była klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna, od dnia 28 czerwca 2022 roku inwestycja ta została przeklasyfikowana do zapasów i od tego momentu ujmowana zgodnie z KSR 8. Zmiana klasyfikacji wynika z przyjęcia nowego modelu biznesowego, który zakłada, że powstałe lokale zostaną sprzedane do klientów indywidualnych. Pierwotnie nieruchomość była zaliczana do segmentu nieruchomości komercyjnych określanych jako PRS (ang. Private Rented Sector), czyli prywatne nieruchomości mieszkalne przeznaczone na wynajem.

Stan nakładów na inwestycję QUORUM prezentowaną na produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 129,9 mln zł.

Stan nakładów na inwestycję QUORUM prezentowaną na produkcji w roku na dzień 31 grudnia 2022 roku, gdyby spółka od początku realizacji inwestycji klasyfikowała ją jako zapas wynosiłby 126,3 mln zł.

Różnica wynika z wyceny do wartości godziwej gruntu w 2021 roku.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	ReCap SPV 1 - Quorum C	ReCap SPV 2 - WiMa BiC	ReCAP SPV 3 - GOP B	ReCAP SPV 4 - Tuwima	Nieruchomości inwestycyjne w realizacji razem	Pożyczki udzielone	Razem Inwestycje dlugoterminowe
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>51 271 182,17</b>	<b>3 500,00</b>	-	-	<b>51 274 682,17</b>	-	<b>51 274 682,17</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>26 984 989,92</b>	<b>19 871 016,01</b>	<b>65 916 588,39</b>	<b>31 098 707,22</b>	<b>143 871 301,54</b>	<b>586 607,70</b>	<b>144 457 909,24</b>
Udzielone pożyczki/naliczone odsetki	-	-	-	-	-	586 607,70	586 607,70
Aktualizacja wartości (wycena)*	3 579 108,00	2 843 000,00	17 491 000,00	-	23 913 108,00	-	23 913 108,00
Poniesienie nakładów	25 672 534,64	16 696 261,89	48 206 426,01	31 098 707,22	121 673 929,76	-	121 673 929,76
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>80 522 824,81</b>	<b>19 542 761,89</b>	<b>65 697 426,01</b>	<b>31 098 707,22</b>	<b>196 861 719,93</b>	<b>586 607,70</b>	<b>197 448 327,63</b>

\*Zgodnie z zapisami polityki rachunkowości w 2021 roku wyceną do wartości godziwej zostały objęte jedynie grunty, na których powstają inwestycje mieszkaniowe.

Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia/koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy wynosiły 8 068 745,43 zł.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie było spełnionych przesłanek do objęcia nakładów uwzględnionych na nieruchomościach inwestycyjnych wyceną do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupy. Poniesione nakłady nie były objęte odpisem aktualizującym.

Grupa nie ponosiła nakładów, ani nie planuje ponieść nakładów w przyszłym roku obrotowym, na ochronę środowiska.

## 5. ZAPASY

### 5.1. Półprodukty i produkty w toku

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	ReCap SPV1 - Quorum C	ReCap SPV3 - GOP B	Razem Półprodukty i produkty w toku
<b>Saldo otwarcia</b>	-	-	-
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>129 972 514,03</b>	<b>165 890 047,06</b>	<b>295 862 561,09</b>
Aktualizacja wartości (odpis)	-	-	-
Poniesienie nakładów	24 448 385,12	26 121 268,18	50 569 653,30
Zmiana klasyfikacji z nieruchomości inwestycyjnych	105 524 128,91	139 768 778,88	245 292 907,79
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	-	-
Aktualizacja wartości (odpis)	-	-	-
Inne	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>129 972 514,03</b>	<b>165 890 047,06</b>	<b>295 862 561,09</b>

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

Zwiększenie pozycji półprodukty i produkty w toku wynika ze zmiany prezentacji posiadanych aktywów opisanej w punkcie 3. Spółka dokonała analizy pod kątem utraty wartości reklasyfikowanych nieruchomości, która wykazała że takie ryzyko nie powstało.

## 6. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

<b>Rozliczenia międzyokresowe czynne</b>	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 rok
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 052 183,37	46 969,11
Inne, w tym:	244 236,80	-
- Prowizje finansowe rozliczane w czasie	244 236,80	-
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>1 296 420,17</b>	<b>46 969,11</b>
Koszty ubezpieczeń	169 854,11	60 003,67
Pozostałe, w tym koszty pozyskanego w 2022 roku finansowania	955 147,82	311 146,70
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>1 125 001,93</b>	<b>371 150,37</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe bierne</b>		
Rezerwa na nakłady na prace budowlane	60 896 850,78	45 575 046,39
Rezerwa na audyt	31 000,00	20 000,00
Pozostałe	500,00	-
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>60 928 080,78</b>	<b>45 595 046,39</b>

Rozliczenia międzyokresowe bierne są prezentowane w ramach innych zobowiązań.

## 7. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 38 150 000 złotych i był podzielony na 38 150 000 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda.

W 2022 roku miały miejsce następujące emisje akcji:

- dnia 28 lutego 2022 roku kapitał podstawowy Spółki został podwyższony o 5 000 000 zł do kwoty 5 100 000 zł poprzez emisję akcji serii B o wartości nominalnej oraz emisyjnej 1 zł każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela, z którymi nie są związane żadne szczególne przywileje czy ograniczenia. Akcje zostały objęte przez Cavatina Group S.A.
- dnia 27 kwietnia 2022 roku kapitał podstawowy Spółki został podwyższony o 23 000 000 zł do kwoty 28 100 000 zł poprzez emisję akcji serii B o wartości nominalnej oraz emisyjnej 1 zł każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela, z którymi nie są związane żadne szczególne przywileje czy ograniczenia. Akcje zostały objęte przez Cavatina Group S.A.
- dnia 27 lipca 2022 roku kapitał podstawowy Spółki został podwyższony o 10 050 000 zł do kwoty 38 150 000 zł poprzez emisję akcji serii B o wartości nominalnej oraz emisyjnej 1 zł każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela, z którymi nie są związane żadne szczególne przywileje czy ograniczenia. Akcje zostały objęte przez Cavatina Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz dzień podpisania niniejszego sprawozdania struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	<i>Ilość akcji</i>	<i>Ilość głosów</i>	<i>Wartość nominalna jednej akcji</i>	<i>Udział w kapitale podstawowym</i>
Cavatina Group S.A.	38 150 000,00	38 150 000,00	1,00	100%
<b>Razem</b>	<b>38 150 000,00</b>	<b>38 150 000,00</b>	<b>1,00</b>	<b>100%</b>

Na dzień 31 grudnia 2021 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	<i>Ilość akcji</i>	<i>Ilość głosów</i>	<i>Wartość nominalna jednej akcji</i>	<i>Udział w kapitale podstawowym</i>
Cavatina Group S.A.	100 000,00	100 000,00	1,00	100%
<b>Razem</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>1,00</b>	<b>100%</b>

W okresie porównawczym, dnia 5 lipca 2021 roku, 100% akcji Spółki zostało wniesionych przez Cavatinę Sp. z o.o. do Cavatina Group S.A. Transakcja została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS dnia 1 lutego 2022 roku.

**8. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE, OBLIGACJE, POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

**Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2022 roku**

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Resi Capital S.A. Obligacje serii A	5 086 636,81	WIBOR 3m + marża	14 kwietnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi Capital S.A. Obligacje serii B	8 449 921,08	WIBOR 3m + marża	14 kwietnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Recap SPV 3 Obligacje serii A	14 730 850,01	WIBOR 3m + marża	23 grudnia 2024 roku	Hipoteka na działce 44/2 Katowice (Global Office Park) w wysokości 30 000 000,00 zł, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do kwoty 30 000 000,00 zł przez Spółkę Cavatina sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2034 roku.
Resi GW Obligacje Serii A	14 220 401,94	EURIBOR 6M + marża	17 sierpnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. oraz Resi Capital S.A. do dnia 17 sierpnia 2028 roku.

**Razem , w tym:** 42 487 809,84  
- część długoterminowa 42 487 809,84  
- część krótkoterminowa -



Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek od jednostek pozostałych na dzień 31 grudnia 2022 roku**

Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Badian Sp. z o.o.	ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	43 746 158,62	stałe	26 maja 2023 roku	Hipoteka na działce 2/5 Wrocław (Quorum), oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. ReCap 1 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., zastaw zwykły i rejestrowy udziałów Resi Capital S.A., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.,
Konsorcjum banków spółdzielczych aranżowane przez ABS Bank Spółdzielczy	ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	24 000 000,00	WIBOR 3M + marża	31 lipca 2036 roku	Weksel ReCap 4 Sp. z o.o., weksel Cavatina Sp. z o.o., poręczenie ResiCapital S.A., przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., Hipoteka 36 mln zł.
mBank	ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	2 980 800,00	WIBOR 1M + marża	14 września 2023 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. ReCap 5 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.,
Konsorcjum banków spółdzielczych aranżowane przez Bank Spółdzielczy w Skawinie	ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	5 866 529,23	WIBOR 3M + marża	31 maja 2037 roku	Hipoteka na działce 66/7 Kraków (Ocean), oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. ReCap 5 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o. i Resi Capital S.A., zastaw zwykły i rejestrowy udziałów Resi Capital S.A., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., Resi Capital S.A. i Recap SPV 14 sp. z o.o., Weksel ReCap 5 Sp. z o.o. z poręczeniem Resi Capital S.A. oraz Cavatina Sp. z o.o.

**Razem, w tym:** **76 593 487,85**  
- część długoterminowa 29 097 298,48  
- część krótkoterminowa 47 496 189,37

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek do jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2022 roku**

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Wartość w walucie/PLN	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Resi Capital S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	553 524,02 zł	WIBOR + marża	12 maja 2026 roku
Resi Capital S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	31 328 592,96 zł	WIBOR + marża	13 kwietnia 2025 roku
Resi Capital S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	7 147 370,14 zł	WIBOR + marża	13 kwietnia 2025 roku
Resi Capital S.A.	Cavatina Group S.A.	1 640 556,98 zł	WIBOR + marża	27 grudnia 2026 roku
RECAP SPV3 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	27 799,37 zł	WIBOR + marża	20 kwietnia 2026 roku
RECAP SPV5 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	11 235,71 zł	WIBOR + marża	20 kwietnia 2026 roku
RECAP SPV6 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	16 563,67 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
RECAP SPV7 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	16 563,67 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
RECAP SPV8 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	16 563,67 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
RECAP SPV9 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	16 563,67 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
RECAP SPV10 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	16 563,67 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
RECAP SPV11 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	16 563,67 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku

**Razem, w tym:** **40 808 461,20**  
- długoterminowe: 40 808 461,20  
- krótkoterminowe: -

Odsetki są wymagane wraz ze spłatą części kapitałowej otrzymanych pożyczek lub kapitalizowane na wartość pożyczki. Saldo naliczonych odsetek na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiło: 2 393 340,30 zł.

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

**Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:**

<b>Struktura wiekowa:</b>	<b>do 1 roku</b>	<b>1 - 3 lat</b>	<b>3 – 5 lat</b>	<b>powyżej 5 lat</b>	<b>Razem długoterminowe</b>
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	38 475 963,10	2 332 498,10	-	40 808 461,20
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	47 496 189,37	18 423 157,61	31 449 267,43	21 712 683,28	71 585 108,32
a) kredyty i pożyczki bankowe	47 496 189,37	3 692 307,60	3 692 307,60	21 712 683,28	29 097 298,48
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	14 730 850,01	27 756 959,83	-	42 487 809,84
<b>Zobowiązania długoterminowe razem na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>47 496 189,37</b>	<b>56 899 120,71</b>	<b>33 781 765,53</b>	<b>21 712 683,28</b>	<b>112 393 569,52</b>

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek od jednostek pozostałych na dzień 31 grudnia 2021 roku**

<b>Kredytodawca/ Pożyczkodawca</b>	<b>Kredytobiorca</b>	<b>Zobowiązanie z tytułu kredytu</b>	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Termin spłaty</b>	<b>Zabezpieczenia</b>
Badian Sp. z o.o.	ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	38 946 275,79	stałe	26 maja 2023 roku	Hipoteka na działce 2/5 Wrocław (Quorum), oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. ReCap 1 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., zastaw zwykły i rejestrowy udziałów Resi Capital S.A., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.,
Konsorcjum banków spółdzielczych aranżowane przez ABS Bank Spółdzielczy	ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	24 036 509,87	WIBOR 3M + marża	31 lipca 2036 roku	Weksel ReCap 4 Sp. z o.o., weksel Cavatina Sp. z o.o., poręczenie ResiCapital S.A., przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., Hipoteka 36 mln zł.

**Razem, w tym:**  
- część długoterminowa 24 036 509,87  
- część krótkoterminowa 38 946 275,79

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2021 roku**

<b>Pożyczkobiorca</b>	<b>Pożyczkodawca</b>	<b>Wartość w walucie/PLN</b>	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Termin wymagalności</b>
Resi Capital S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	506 897,76 zł	WIBOR + marża	12 maja 2026 roku
Resi Capital S.A.	Cavatina Group S.A.	1 500 941,92 zł	WIBOR + marża	27 grudnia 2026 roku
RECAP SPV1 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	20 538 793,40 zł	WIBOR + marża	10 listopada 2030 roku
RECAP SPV3 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	25 472,45 zł	WIBOR + marża	20 kwietnia 2023 roku
RECAP SPV4 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	370 511,04 zł	WIBOR + marża	01 sierpnia 2036 roku
RECAP SPV4 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	6 992 410,80 zł	WIBOR + marża	09 września 2026 roku
RECAP SPV5 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	10 304,95 zł	WIBOR + marża	20 kwietnia 2026 roku
RECAP SPV6 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	15 167,51 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
RECAP SPV7 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	15 167,51 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
RECAP SPV8 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	15 167,51 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
RECAP SPV9 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	15 167,51 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
RECAP SPV10 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	15 167,51 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
RECAP SPV11 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	15 167,51 zł	WIBOR + marża	13 października 2026 roku
Resi Capital GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	804 278,13 zł	WIBOR + marża	20 kwietnia 2026 roku

**Razem, w tym:**  
- długoterminowe: 30 840 615,51  
- krótkoterminowe: -

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

*\*Pożyczki otrzymane od jednostek powiązanych są oprocentowane w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR powiększonego o marżę.*

Odsetki są wymagane wraz ze spłatą części kapitałowej otrzymanych pożyczek lub kapitalizowane na wartość pożyczki. Saldo naliczonych odsetek na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiło: 258 615,51 zł.

**Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:**

<b>Struktura wiekowa:</b>	<b>1 - 3 lat</b>	<b>3 – 5 lat</b>	<b>powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	35 777,40	9 895 621,58	20 909 216,53	<b>30 840 615,51</b>
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	41 561 660,34	3 692 307,60	17 728 817,72	<b>62 982 785,66</b>
a) kredyty i pożyczki bankowe	41 561 660,34	3 692 307,60	17 728 817,72	<b>62 982 785,66</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe razem na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>41 597 437,74</b>	<b>13 587 929,18</b>	<b>38 638 034,25</b>	<b>93 823 401,17</b>

**9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI**

Grupa w obu okresach sprawozdawczych nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość należności.

**10. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY**

Szczegółowe zestawienie ustanowionych zabezpieczeń opisane zostało w nocie nr 6.

**11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE**

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółki Grupy Kapitałowej nie były stroną istotnych spraw sądowych. Brak innych zobowiązań warunkowych na dzień 31 grudnia 2022 roku, w tym poręczeń i gwarancji.

**12. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY**

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży była następująca:

<i>Rodzaj działalności</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
<b>1. sprzedaż usług</b>	594 756,23	8 561,83
- usługi pozostałe	594 756,23	8 561,83
<b>2. sprzedaż towarów i materiałów</b>	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>594 756,23</b>	<b>8 561,83</b>

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży była następująca:

<i>Obszar działalności</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
1. Sprzedaż krajowa (Polska)	594 756,23	8 561,83
2. Sprzedaż poza kraj	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>594 756,23</b>	<b>8 561,83</b>

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

**13. KOSZTY FINANSOWE**

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
Odsetki, w tym:	2 898 352,22	11 766,15
- odsetki dla powiązanych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	2 393 452,83	11 515,73
- odsetki od zobowiązań handlowych	838,52	-
- odsetki budżetowe	1 290,64	-
- odsetki bankowe	-	-
- odsetki od obligacji	502 766,95	-
- odsetki pozostałe	3,28	250,42
Inne, w tym:	419 028,02	-
- koszty z tyt. otrzymanych poręczeń	185 244,27	-
- pozostałe koszty finansowe	233 783,75	-
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>3 317 380,24</b>	<b>11 766,15</b>

**14. PODATEK DOCHODOWY**

Spółki Grupy Kapitałowej w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku poniosły łączną stratę podatkową w kwocie 2 734 614,98 zł. Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	<b>53 855 116,47</b>	23 900 352,27
Oczekiwane obciążenie zysku (straty) brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	10 232 472,13	4 541 066,93
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	<b>10 233 256,20</b>	4 537 348,81
Różnica, w tym:	784,07	-3 718,12
- wynikająca z różnic trwałych	784,07	-3 718,12

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Na aktywa i rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice przejściowe z następujących tytułów:

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>		
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	15 530 597,09	4 535 279,92
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	10 047,99	-
Provizje rozliczane w czasie	214 142,65	-
Dodatnie różnice kursowe	20 425,28	8 213,41
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>15 775 213,01</b>	<b>4 544 840,36</b>
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>		
Ujemne różnice kursowe	-	210,31
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	519 576,85	40 695,92
Naliczone odsetki od zobowiązań	493 816,24	-

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	2 079,51	-
Rezerwy i inne	36 710,77	3 800,00
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>1 052 183,37</b>	<b>46 969,11</b>
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego (wynik okresu)	-10 225 158,39	- 4 508 055,74

Zarząd dokonał również oceny odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego i nie zidentyfikował przesłanek utraty jego wartości.

#### 15. KOSZTY W UKŁADZIE RODZAJOWYM

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Amortyzacja	66 645,28	-
Zużycie materiałów i energii	42 242,45	-
Usługi obce	2 460 940,72	220 800,25
Podatki i opłaty	428 197,47	19 979,26
Wynagrodzenia	79 010,10	7 814,08
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	6 289,97	858,94
Pozostałe koszty rodzajowe	148 504,32	4 688,00
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>3 231 830,31</b>	<b>254 140,53</b>
- Koszty sprzedaży	-	-
- Koszty ogólnego zarządu	3 231 830,31	254 140,53
<b>Koszty według układu kalkulacyjnego</b>	<b>3 231 830,31</b>	<b>254 140,53</b>

#### 16. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO SKONSOLIDOWA-NEGO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	<i>31 grudnia 2022 roku</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
<b>Środki pieniężne w banku</b>	<b>13 195 642,27</b>	<b>1 966 717,10</b>
- rachunki bieżące	11 742 096,34	1 966 717,10
- rachunki VAT	25 548,67	-
- depozyty zabezpieczające spłatę zadłużenia	1 427 997,26	-
<b>Środki pieniężne w kasie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>3 162 951,15</b>	<b>-</b>
<b>Środki pieniężne, razem</b>	<b>16 358 953,42</b>	<b>1 966 717,10</b>

Zgodnie z ustawą deweloperską wpłaty od klientów z tytułu zakupu lokali mieszkalnych dokonywane są na rachunek powierniczy prowadzony przez bank, środki są pod kontrolą banku i są niedostępne dla dewelopera. Bank zwalnia środki pieniężne z rachunku powierniczego na rachunek bieżący dewelopera po potwierdzeniu stopnia zaawansowania inwestycji i w wysokości zgodnej z procentowym zaawansowaniem inwestycji.

#### 17. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY SKONSOLIDOWANYMI BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

<i>Zobowiązania:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	142 097 942,53	113 409 756,49
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	- 23 578 547,88	- 30 765 745,41
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	- 42 487 809,84	-
Zobowiązania z tytułu zakupów inwestycyjnych	- 4 427 512,87	- 81 919 335,46
Kompensata zobowiązań z pożyczkami otrzymanymi	685 058,11	-
<b>Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływowo- pieniężnych</b>	<b>72 289 130,05</b>	<b>724 675,62</b>

---

**18. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE**

Grupa na dzień 31 grudnia 2022 roku zatrudniała 11 pracowników, natomiast na dzień 31 grudnia 2021 roku nie zatrudniała pracowników.

**19. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ**

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za okres zakończony dnia 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 roku w podziale na rodzaje usług:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Badanie rocznego skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego	50 000,00	46 000,00
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
<b>Razem</b>	<b>50 000,00</b>	<b>46 000,00</b>

W obu okresach sprawozdawczych usługę świadczył Pro Audit Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o.

**20. TRANSAKCJE ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI**

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązanymi w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku nie odbiegały istotnie od warunków rynkowych.

**21. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY ZA ROK BIEŻĄCY**

Zarząd proponuje zysk okresu bieżącego w jednostce dominującej przeznaczyć na kapitał zapasowy.

**22. INSTRUMENTY FINANSOWE**

**Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Grupa narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych, którym zarządza za pomocą instrumentów finansowych.

**Ryzyko stopy procentowej**

Narażenie Grupy na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Grupa budżetuje marżę ze sprzedaży inwestycji deweloperskich i wynajmu nieruchomości na poziomie pozwalającym co najmniej na pokrycie kosztów finansowych i osiągnięcie zysku brutto.

**Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Grupy zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania Grupy.

Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

Grupa zawiera transakcje w segmencie deweloperskim z klientami indywidualnymi. Należności w ramach podstawowej działalności Grupy realizowane są zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (wplaty zaliczkowe na mieszkaniowe rachunki powiernicze). Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w złotych)

weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy Kapitałowej na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

**Ryzyko związane z płynnością**

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy poprzez okresowe planowania płynności. Uwzględnia się terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak pożyczki zewnętrzne, kredyty bankowe, obligacje.

W Grupie nie ma istotnych przeterminowanych zobowiązań.

**23. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ORAZ ZARZĄDEM**

Transakcje w okresie obrotowym oraz salda rozrachunków na dzień bilansowymi z jednostkami z grupy kapitałowej, do której należy Grupa RESI CAPITAL S.A. przedstawiają się następująco:

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku:**

Spółka/Transakcje	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki od udzielonych pożyczek	Odsetki od otrzymanych pożyczek*	Koszty poręczeń**
Cavatina Sp. z o.o.	3 495,00	-	45 794,55	2 806 130,93	753 965,26
Cavatina Group S.A.	-	-	-	139 615,06	134 942,90
Cavatina Holding S.A.	176 195,88	-	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	59 047 905,28	4 500,00	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	592 900,54	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	10 065 465,53	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	30 714,95	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	39 600,00	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>69 956 277,18</b>	<b>4 500,00</b>	<b>45 794,55</b>	<b>2 945 745,99</b>	<b>888 908,16</b>

\*Pozycja obejmuje odsetki z rachunku wyników oraz kapitalizowane odsetki w wartości nieruchomości inwestycyjnych.. Z całego salda 552 293,16 zł zostało skapitalizowane.

\*\* Pozycja obejmuje koszty poręczeń z rachunku wyników oraz kapitalizowane koszty w wartości nieruchomości inwestycyjnych.. Z całego salda 703 663,89 zł zostało skapitalizowane..

Spółka/Rozrachunki	Należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz inne	Zobowiązania handlowe i inwestycyjne	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	532 402,25	39 167 904,22	753 965,26
Cavatina Group S.A.	-	-	-	1 640 556,98	134 942,90
Cavatina Holding S.A.	-	54 180,23	-	-	36 031 000,00
Cavatina GW Sp. z o.o.	64 471,76	140 981,48	-	-	56 691 959,27
Cavatina CUW Sp. z o.o.	43 591,20	303 482,58	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	58 389,44	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	8 118,00	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>111 062,96</b>	<b>565 151,73</b>	<b>532 402,25</b>	<b>40 808 461,20</b>	<b>93 177 019,16</b>

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku:**

Spółka/Transakcje	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki od udzielonych pożyczek	Odsetki od otrzymanych pożyczek*	Koszty poręczeń**
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	11 515,73	1 592 634,23	344 002,20
Cavatina Group S.A.	-	-	-	941,92	-
Cavatina Holding S.A.	14 238,40	-	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	45 680 966,39	8 561,83	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	149 398,60	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	20 000 000,00	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	15 364 000,00	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>81 208 603,39</b>	<b>8 561,83</b>	<b>11 515,73</b>	<b>1 593 576,15</b>	<b>344 002,20</b>

\*Pozycja obejmuje odsetki z rachunku wyników oraz kapitalizowane odsetki w wartości nieruchomości inwestycyjnych. Z całego salda 1 586 968,45 zł zostało skapitalizowane.

\*\*Koszty poręczeń w całości zostały skapitalizowane w wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Spółka/Rozrachunki	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania handlowe i inwestycyjne	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	586 607,70	29 339 673,59	160 678,70
Cavatina Group S.A.	-	-	-	1 500 941,92	-
Cavatina Holding S.A.	-	20 014 238,40	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	1 845,00	45 615 498,39	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	16 031 000,00	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 845,00</b>	<b>81 660 736,79</b>	<b>586 607,70</b>	<b>30 840 615,51</b>	<b>160 678,70</b>

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę z członkami Zarządu w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku nie odbiegały od warunków rynkowych. Poza wynagrodzeniem dla członków Zarządu Grupa nie zawierała innych transakcji z Zarządem, w tym umów pożyczek.

Wynagrodzenie dla Zarządu w okresie obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2021 roku wyniosło odpowiednio 46 155,58,00 zł (w tym niewypłacone w kwocie 3 391,80 zł) oraz 4 100,00 zł.

## 24. KONSOLIDACJA

Jednostką wyższego szczebla sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest spółka Cavatina Group S.A. Jednostką najwyższego szczebla sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest spółka Cavatina Sp. z o.o. Skonsolidowane sprawozdania finansowe obu spółek dostępne są w siedzibie Spółki pod adresem: ul. Wielicka 28b, 30-552 Kraków lub w Krajowym Rejestrze Sądowym.

## 25. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 22 lutego 2023 roku spółka zależna Recap SPV 3 Sp. z o.o. zawarła z Crowd Real Estate z siedzibą w Warszawie umowę pożyczek, których celem jest finansowanie kosztów realizacji inwestycji Global Office Park budynek B w Katowicach. Łączna kwota otrzymanych pożyczek wyniosła 3 mln zł oraz 1,5 mln USD.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku spółki zależne Recap SPV 1 Sp. z o.o. oraz Recap SPV 3 Sp. z o.o. zawarły z Regera Sarl z siedzibą w Luksemburgu umowę pożyczek, których celem jest refinansowanie oraz dalsze finansowanie budowy (i) budynku mieszkalnego Quorum Office Park - budynek C we Wrocławiu oraz (ii) budynku mieszkalnego Global Office Park – budynek B w Katowicach. Łączna kwota pożyczki wynosi 43 mln EUR. Dnia 19 maja 2023 roku zostały wypłacone pierwsze transze pożyczek w kwocie 10,1 mln EUR dla spółki Recap SPV1 oraz 6,1 mln EUR dla spółki Recap SPV3 które zostały przeznaczone na spłatę pożyczek zewnętrznym wobec spółki Badian, Crowd Real Estate oraz odbył się wcześniejszy wykup obligacji wyemitowanych przez spółkę Recap SPV3.



Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

***Sporządziła***

.....  
*Główna Księgowa*  
Kinga Sikora

***Podpisy Zarządu***

.....  
*Prezes Zarządu*  
Mirosława Jadwiga Płużek

.....  
*Wiceprezes Zarządu*  
Bartłomiej Michał Wentlandt

.....  
*Wiceprezes Zarządu*  
Barbara Maria Falewicz

Kraków, 23 maja 2022 roku