

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

## **SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU**

Kraków, 18 kwietnia 2024 roku

---

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w złotych)

---

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 .....	6
5.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	6
5.2. Zasady konsolidacji .....	6
5.3. Środki trwałe .....	7
5.4. Środki trwałe w budowie .....	7
5.5. Inwestycje w nieruchomości .....	7
5.6. Aktywa finansowe .....	9
5.7. Leasing .....	10
5.8. Należności krótko- i długoterminowe .....	10
5.9. Transakcje w walucie obcej .....	11
5.10. Zapasy .....	11
5.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	11
5.12. Rozliczenia międzyokresowe .....	11
5.13. Kapitał podstawowy .....	11
5.14. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu .....	12
5.15. Koszty finansowania zewnętrznego .....	12
5.16. Odroczone podatki dochodowe .....	12
5.17. Zobowiązania krótkoterminowe .....	13
5.18. Uznawanie przychodów .....	13
6. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym .....	14
7. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	14
Skonsolidowany bilans .....	15
Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny) .....	17
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym .....	18
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) .....	19
Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	20
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów .....	20
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu .....	20
3. Opis zmian prezentacji bilansu otwarcia .....	210
4. Inwestycje .....	21
4.1. Inwestycje długoterminowe – rok bieżący .....	21
4.2. Inwestycje długoterminowe – rok poprzedni .....	23
5. Zapasy .....	24
5.1. Półprodukty, produkty w toku, zaliczki na dostawy oraz produkty gotowe .....	24
6. Rozliczenia międzyokresowe .....	25
7. Kapitały .....	25
8. Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....	25
9. Odpisy aktualizujące wartość należności .....	29
10. Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy .....	29
11. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane gwarancje i poręczenia, także wekslowe .....	29

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w złotych)

12.	Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży .....	29
13.	Koszty finansowe.....	30
14.	Podatek dochodowy .....	30
15.	Koszty w układzie rodzajowym.....	31
16.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	31
17.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	322
18.	Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe .....	32
19.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej.....	32
20.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi .....	32
21.	Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący .....	32
22.	Instrumenty finansowe.....	333
23.	Transakcje z jednostkami powiązanymi oraz Zarządem.....	344
24.	Konsolidacja .....	355
25.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	366

## 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 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz okres porównawczy od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 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 20.

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 2023 r. oraz aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

- Mirosława Płużek – Prezes Zarządu
- Barbara Falewicz – Wiceprezes Zarządu
- Anna Łagowska Cioch – Wiceprezes Zarządu

Zmiany w okresie sprawozdawczym:

W dniu 20.04.2023 r. na stanowisko Wiceprezesa Zarządu została powołana Barbara Falewicz.

W dniu 17.08.2023 r. ze składu Zarządu został odwołany Bartłomiej Wentlandt – Wiceprezes Zarządu

W dniu 26.09.2023 r. na stanowisko Wiceprezesa Zarządu została powołana Anna Łagowska Cioch.

Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. oraz aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

- Rafał Malarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Daniel Draga – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Filip Dziuda – Członek Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Wentlandt – Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w okresie sprawozdawczym:

W dniu 18.08.2023 r. w skład Rady Nadzorczej został powołany Bartłomiej Wentlandt – Członek Rady Nadzorczej.

## 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 jakiegokolwiek 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:

Jednostki zależne	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2023	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2022
Recap SPV 1 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	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
Recap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
Recap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
Recap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
Recap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Recap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu najem i zarządzanie nią	100%	100%
Resi GW Sp. z o.o.	Kraków	generalne wykonawstwo inwestycji mieszkaniowych	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	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
Recap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
Recap SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

#### **4. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY**

W 2024 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka utworzyła jedną jednostkę w 100% od niej zależną: Recap SPV 32 Sp. z o.o.

W dniu 31.01.2023 r. został podpisany plan połączenia Spółki jako spółki przejmującej oraz 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. i Recap SPV 30 Sp. z o.o. (dalej: „Spółki Przejmowane”) jako Spółek Przejmowanych. Zamierzone połączenie spółek nastąpiło w drodze przejęcia przez Spółkę Spółek Przejmowanych w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h. tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę.

Powyższe połączenie zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS przez właściwy sąd rejestrowy Spółki jako spółki przejmującej w dniu 14.08.2023 r., zatem zgodnie z art. 493 § 2 k.s.h. Spółki Przejmowane zostały wykreślone z rejestru KRS.

W dniu 31.05.2023 r. Spółka sprzedała 100% posiadanych udziałów w spółce Recap SPV 2 Sp. z o.o. (aktualnie CAVATINA WIMA Sp. z o.o.)

#### **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. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	do 10 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 10 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10 tys. zł odnoszone są jednorazowo w koszty.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych

### 5.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

### 5.5. 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 sytuację 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 użytkowania 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.

### 5.6. 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.

## 5.7. Leasing

Spółki z Grupy są stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmują do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże, gdy brak jest kontroli nad momentem i pewnością co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu. Zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu opłaty leasingowe zaliczane są do kosztów działalności operacyjnej (w tym: ogólnego zarządu lub sprzedaży) lub pozostałej działalności operacyjnej.

## 5.8. 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.

### 5.9. 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 2023 roku</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>
EUR	4,3480	4,6899
USD	3,9350	4,4018

### 5.10. 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.

### 5.11. 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.

### 5.12. 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.

### 5.13. 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.

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

#### **5.14. 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).

#### **5.15. 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.

#### **5.16. 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 odroczony 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.

### **5.17. 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.

### **5.18. 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, w sytuacji, gdy umowa deweloperska została zaklasyfikowana do umów o sprzedaż wyrobu gotowego, a spółka Grupy (deweloper) zgodnie z umową przekazuje nabywcy część nieruchomości (lokal) i związaną z tym kontrolę, znaczące ryzyko oraz korzyści

tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmuje się, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- spółka Grupy (deweloper) przekazała nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej części nieruchomości (lokalu);
- spółka Grupy (deweloper) przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie tą częścią nieruchomości (lokalu);
- istnieje prawdopodobieństwo, że spółka Grupy (deweloper) uzyska korzyści ekonomiczne ze sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego, przychody są ujmowane gdy płatność jest dokonana lub w wysokim stopniu uprawdopodobniona;
- kwotę przychodu można ustalić w wiarygodny sposób;
- poniesione koszty wytworzenia sprzedanego lokalu mieszkalnego można ustalić w wiarygodny sposób.

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych przyjmuje się dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W szczególnych przypadkach, jeśli spełnione zostały warunki wymienione powyżej, można uznać, że przychód powstaje przed dniem zawarcia umowy notarialnej, a mianowicie w dniu odbioru technicznego lokalu przez nabywcę i przekazaniu mu dostępu do niego na podstawie Protokołu Przekazania Kluczy.

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**

W celu ujednolicenia prezentacji na wszystkich szczeblach konsolidacyjnych grupy kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy dokonano przekształcenia danych porównawczych - przenosząc zapisy z innych zobowiązań krótkoterminowych od jednostek powiązanych oraz od jednostek pozostałych na rozliczenia międzyokresowe w pasywach bilansu oraz na zobowiązania handlowe od jednostek powiązanych. Na skutek zmiany sposobu prezentacji w/w zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych przepływy z działalności operacyjnej oraz inwestycyjnej nie uległy zmianie. Szczegółowy opis zmiany prezentacji został przedstawiony w notcie 3.

## **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 2023 roku  
(w złotych)

**SKONSOLIDOWANY BILANS**

Aktywa	Nota	Na dzień 31 grudnia 2023 roku	Na dzień 31 grudnia 2022 roku
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>58 008 114,96</b>	<b>112 692 602,23</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>316 444,80</b>	<b>395 556,00</b>
1. Inne wartości niematerialne i prawne		316 444,80	395 556,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>4 655 037,74</b>	-
1. Środki trwałe		690 537,14	-
a) urządzenia techniczne i maszyny		483 537,14	-
b) środki transportu		207 000,00	-
2. Zaliczki na środki trwałe w budowie		3 964 500,00	-
<b>III. Należności długoterminowe</b>		<b>25 837,00</b>	<b>2 000,00</b>
1. Od pozostałych jednostek		25 837,00	2 000,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>4</b>	<b>50 822 209,31</b>	<b>110 998 626,06</b>
1. Nieruchomości	<b>4.1</b>	48 619 336,20	110 466 223,81
2. Długoterminowe aktywa finansowe		2 202 873,11	532 402,25
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		2 202 873,11	532 402,25
- udzielone pożyczki	<b>23</b>	2 202 873,11	532 402,25
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6</b>	<b>2 188 586,11</b>	<b>1 296 420,17</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>14</b>	1 892 356,08	1 052 183,37
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		296 230,03	244 236,80
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>657 756 089,22</b>	<b>322 848 214,89</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>5</b>	<b>574 941 207,40</b>	<b>295 864 721,09</b>
1. Materiały		1 145,00	2 160,00
2. Półprodukty i produkty w toku		352 020 175,28	295 862 561,09
3. Produkty gotowe		220 146 445,05	-
4. Zaliczki na dostawy		2 773 442,07	-
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>10 105 317,17</b>	<b>9 499 898,45</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		2 728 516,02	111 062,96
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 638 938,07	43 591,20
- do 12 miesięcy	<b>23</b>	1 638 938,07	43 591,20
b) inne		1 089 577,95	67 471,76
2. Należności od pozostałych jednostek		7 376 801,15	9 388 835,49
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		404 016,66	16 435,76
- do 12 miesięcy		404 016,66	16 435,76
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		6 706 723,45	8 867 316,81
c) inne		266 061,04	505 082,92
<b>II. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>68 946 143,20</b>	<b>16 358 593,42</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		68 946 143,20	16 358 593,42
a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		68 946 143,20	16 358 593,42
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	<b>16</b>	52 501 401,84	13 195 642,27
- inne środki pieniężne		16 444 741,36	3 162 951,15
<b>III. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6</b>	<b>3 763 421,45</b>	<b>1 125 001,93</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>715 764 204,18</b>	<b>435 540 817,12</b>

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w złotych)

Pasywa	Nota		
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>116 855 455,28</b>	<b>101 091 445,66</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>7</b>	<b>38 150 000,00</b>	<b>38 150 000,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy</b>		<b>2 297 136,82</b>	<b>2 297 136,82</b>
<b>III. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>60 644 308,84</b>	<b>17 022 448,57</b>
<b>IV. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>15 764 009,62</b>	<b>43 621 860,27</b>
<b>B Kapitał mniejszości</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>598 908 748,90</b>	<b>334 449 371,46</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>12 368 471,44</b>	<b>15 775 213,01</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	12 368 471,44	15 775 213,01
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>8</b>	<b>299 692 135,04</b>	<b>112 393 569,52</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		43 771 649,76	40 808 461,20
2. Wobec pozostałych jednostek		<b>255 920 485,28</b>	71 585 108,32
a) kredyty i pożyczki		225 637 383,26	29 097 298,48
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		26 996 500,64	42 487 809,84
c) inne zobowiązania finansowe		155 009,30	-
d) inne		3 131 592,08	-
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>238 705 571,96</b>	<b>138 145 796,13</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		691 335,72	37 485 059,89
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	23	518 666,36	36 596 151,73
- do 12 miesięcy		518 666,36	36 596 151,73
b) inne	6,23	172 669,36	888 908,16
2. Wobec pozostałych jednostek		238 014 236,24	100 660 736,24
a) kredyty i pożyczki	8	1 692 307,65	47 496 189,37
b) inne zobowiązania finansowe		53 153,22	-
c) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		26 546 000,86	32 952 211,87
- do 12 miesięcy		26 546 000,86	32 952 211,87
d) zaliczki otrzymane na dostawy		183 990 769,37	12 767 093,96
e) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		5 608 345,71	95 684,79
f) z tytułu wynagrodzeń		181 100,19	68 225,80
g) inne		19 942 559,24	7 281 330,45
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>48 142 570,46</b>	<b>68 134 792,80</b>
1. Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych		48 142 570,46	68 134 292,80
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	500,00
<b>Pasywa razem</b>		<b>715 764 204,18</b>	<b>435 540 817,12</b>



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

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>52 691 483,90</b>	<b>594 756,23</b>
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	23	-	4 500,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	12	52 653 045,90	587 702,23
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		38 438,00	7 054,00
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>38 727 037,62</b>	<b>-</b>
- jednostkom powiązanim		-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		38 727 037,62	-
<b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)</b>		<b>13 964 446,28</b>	<b>594 756,23</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>		<b>2 285 716,57</b>	<b>-</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>15</b>	<b>7 648 841,99</b>	<b>3 231 830,31</b>
<b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>4 029 887,72</b>	<b>- 2 637 074,08</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>14 624 454,65</b>	<b>59 768 520,80</b>
I. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4.1	13 755 406,20	59 728 194,69
II. Inne przychody operacyjne		869 048,45	40 326,11
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>49 791,91</b>	<b>121 675,16</b>
I. Inne koszty operacyjne		49 791,91	121 675,16
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>18 604 550,46</b>	<b>57 009 771,56</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>		<b>3 483 528,85</b>	<b>162 725,15</b>
I. Odsetki, w tym:		73 212,01	45 833,84
- od jednostek powiązanych	23	48 832,83	45 794,55
II. Inne		3 410 316,84	116 891,31
<b>K. Koszty finansowe</b>		<b>2 656 044,23</b>	<b>3 317 380,24</b>
I. Odsetki, w tym:		2 047 583,81	2 898 352,22
- dla jednostek powiązanych	13	168 194,28	2 393 452,83
II. Inne		608 460,42	419 028,02
<b>L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		<b>163 351,75</b>	<b>-</b>
<b>M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)</b>		<b>19 595 386,83</b>	<b>53 855 116,47</b>
<b>N. Odpis wartości firmy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>O. Odpis ujemnej wartości firmy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>R. Zysk/ (strata) brutto (M - N + O ± P)</b>		<b>19 595 386,83</b>	<b>53 855 116,47</b>
<b>S. Podatek dochodowy</b>	<b>14</b>	<b>3 831 377,21</b>	<b>10 233 256,20</b>
<b>T. Zyski/ (straty) mniejszości</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>U. Zysk/ (strata) netto (R-S+/-T)</b>		<b>15 764 009,62</b>	<b>43 621 860,27</b>

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

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>		<b>101 091 445,66</b>	<b>19 419 585,39</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		38 150 000,00	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	38 150 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		2 297 136,82	-
2.1 Podział zysku za rok poprzedni		-	2 297 136,82
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu		2 297 136,82	2 297 136,82
3. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		60 644 308,84	19 319 585,39
3.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		60 687 726,91	19 363 003,46
a) zmniejszenie (z tytułu)		-	2 297 136,82
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy		-	2 297 136,82
3.2. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		60 687 726,91	17 065 866,64
3.3 Strata z lat ubiegłych na początek okresu		(43 418,07)	(43 418,07)
3.4 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		(43 418,07)	(43 418,07)
3.5 Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		60 644 308,84	17 022 448,57
3. Wynik netto		15 764 009,62	43 621 860,27
a) zysk netto		15 764 009,62	43 621 860,27
b) strata netto		-	-
c) odpisy z zysku		-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ )</b>		<b>116 855 455,28</b>	<b>101 091 445,66</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>116 855 455,28</b>	<b>101 091 445,66</b>

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

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>15 764 009,62</b>	<b>43 621 860,27</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>- 10 486 323,75</b>	<b>- 35 121 660,55</b>
1. Amortyzacja		82 650,29	-
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		- 16 164 310,10	- 107 492,34
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		2 088 978,18	2 852 557,67
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	4.1	- 13 918 757,95	- 59 728 194,69
5. Zmiana stanu rezerw		- 3 394 454,87	11 230 372,65
6. Zmiana stanu zapasów		- 142 868 118,74	- 50 486 684,29
7. Zmiana stanu należności		- 673 860,72	- 9 168 546,99
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	17	183 530 031,63	52 335 911,85
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		- 18 928 633,19	17 950 415,58
10. Inne korekty z działalności operacyjnej		- 239 848,28	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>5 277 685,87</b>	<b>8 500 199,72</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>20 000,00</b>	<b>100 000,00</b>
1. Z aktywów finansowych, w tym:		20 000,00	100 000,00
a) w pozostałych jednostkach		20 000,00	100 000,00
- zbycie aktywów finansowych		20 000,00	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		-	100 000,00
<b>II. Wydatki</b>		<b>100 130 738,42</b>	<b>89 691 766,16</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		4 450 414,31	26 190,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		94 575 375,09	89 665 576,16
3. Na aktywa finansowe, w tym:		1 000 000,00	-
a) w pozostałych jednostkach		1 000 000,00	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		1 000 000,00	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		104 949,02	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>- 100 110 738,42</b>	<b>- 89 591 766,16</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>153 007 197,32</b>	<b>95 929 461,78</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		153 007 197,32	16 261 187,78
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	41 618 274,00
<b>II. Wydatki</b>		<b>5 586 594,99</b>	<b>446 019,02</b>
1. Spłaty kredytów i pożyczek		3 850 030,75	-
2. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	-
2. Odsetki		1 736 564,24	446 019,02
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>147 420 602,33</b>	<b>95 483 442,76</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>		<b>52 587 549,78</b>	<b>14 391 876,32</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>16</b>	<b>52 587 549,78</b>	<b>14 391 876,32</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>16 358 593,42</b>	<b>1 966 717,10</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>		<b>68 946 143,20</b>	<b>16 358 593,42</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		<b>16 444 741,36</b>	<b>3 162 951,15</b>

## 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 być uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego. Istotne zdarzenia po dacie bilansu zostały opisane w nocie 24.

### 3. OPIS ZMIAN PREZENTACJI BILANSU OTWARCIA

Pozycja w bilansie	Na dzień 31 grudnia 2022 roku	Zmiana prezentacji na dzień 31 grudnia 2022 roku	Wartość korekty
<b>PASYWA</b>			
<b>II. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>206 280 088,93</b>	<b>138 145 796,13</b>	<b>- 68 134 292,80</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	94 177 019,16	37 485 059,89	- 56 691 959,27
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	490 151,73	36 596 151,73	36 106 000,00
- do 12 miesięcy	490 151,73	36 596 151,73	36 106 000,00
b) inne	93 686 867,43	888 908,16	- 92 797 959,27
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	112 103 069,77	100 660 736,24	- 11 442 333,53
i) inne	18 723 663,98	7 281 330,45	- 11 442 333,53
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>-</b>	<b>68 134 292,80</b>	<b>68 134 292,80</b>
2. Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych	18 723 663,98	68 134 292,80	68 134 292,80

W wyniku zmiany prezentacji przeniesiono z innych zobowiązań krótkoterminowych od jednostek powiązanych oraz od jednostek pozostałych odpowiednio 92 798 tys. zł i 11 442 tys. zł na rozliczenia międzyokresowe w pasywach bilansu zwiększając je o kwotę 68 134 tys. zł oraz na zobowiązania handlowe od jednostek powiązanych zwiększając je o 36 106 tys. zł. Na skutek zmiany sposobu prezentacji w/w zobowiązań i rozliczeń międzyokresowych przepływy z działalności operacyjnej oraz inwestycyjnej nie uległy zmianie

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w złotych)

#### 4. INWESTYCJE

##### 4.1. Inwestycje długoterminowe – rok bieżący

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	Recap SPV 2 - WIMA B i C	Recap SPV 4 - Tuwima	Recap SPV 5 - Ocean C	Pozostałe nieruchomości	Nieruchomości inwestycyjne w realizacji razem	Długoterminowe aktywa finansowe w powiązanych jednostkach - pożyczki udzielone	Razem Inwestycje długoterminowe
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>20 412 522,92</b>	<b>55 795 794,17</b>	<b>23 621 907,42</b>	<b>10 635 999,30</b>	<b>110 466 223,81</b>	<b>532 402,25</b>	<b>110 998 626,06</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>142 058,07</b>	<b>5 619 905,50</b>	<b>33 689 092,58</b>	<b>49 927 466,88</b>	<b>89 378 523,03</b>	<b>1 670 470,86</b>	<b>91 048 993,89</b>
Udzielone pożyczki/naliczone odsetki	-	-	-	-	-	1 061 097,42	1 061 097,42
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	13 885 178,98	-	<b>13 885 178,98</b>	-	13 885 178,98
Poniesienie nakładów	142 058,07	5 619 905,50	19 803 913,60	49 927 466,88	<b>75 493 344,05</b>	-	75 493 344,05
Inne	-	-	-	-	-	609 373,44	609 373,44
<b>Transfery</b>	-	<b>- 61 415 699,67</b>	<b>- 57 311 000,00</b>	- 11 944 129,98	<b>- 130 670 829,65</b>	-	<b>- 130 670 829,65</b>
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>20 554 580,99</b>	-	-	-	<b>20 554 580,99</b>	-	<b>20 554 580,99</b>
Sprzedaż/Splata pożyczki	20 554 580,99	-	-	-	<b>20 554 580,99</b>	-	20 554 580,99
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	-	<b>48 619 336,20</b>	<b>48 619 336,20</b>	<b>2 202 873,11</b>	<b>50 822 209,31</b>

Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia/koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy wynosiły 31 606 223,92 zł.

W trakcie trwania okresu sprawozdawczego zostały spełnione przesłanki do objęcia nieruchomości inwestycyjnej Ocean budynek C we Wrocławiu, wyceną do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupy. Poniesione nakłady na inwestycję nie zostały objęte odpisem aktualizującym.

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 Tuwima B w Spółce Recap SPV 4 do dnia 31 marca 2023 roku była klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna, a od dnia 1 kwietnia 2023 roku inwestycja ta została przeklasyfikowana do zapasów i od tego momentu ujmowana zgodnie z KSR 8. Podobnie z inwestycją Ocean C w Recap SPV 5 Sp. z o.o., która do dnia 29 września 2023 roku była klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna, a od dnia 30 września 2023 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 tych projektów inwestycyjnych. Grupa zakłada, że powstałe lokale będą sprzedawane do klientów indywidualnych. Pierwotnie nieruchomości te były zaliczane 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 13,8 mln zł. Wzrost ten ujęto w pozostałych przychodach operacyjnych w 2023 roku. Na dzień 31 grudnia 2023 roku, nieruchomość prezentowana jest w pozycji produkcja w toku (zapasy) i uwzględnia wcześniej dokonaną wycenę do wartości godziwej.

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w złotych)

**4.2. Inwestycje długoterminowe – rok poprzedni**

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Recap SPV 1 - Quorum C	Recap SPV 2 - WIMA B i C	Recap SPV 3 - GOP B	Recap SPV 4 - 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 Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w złotych)

**5. ZAPASY**

**5.1. Półprodukty, produkty w toku, zaliczki na dostawy oraz produkty gotowe**

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	Recap SPV 1 - Quorum C	Recap SPV 3 - GOP B*	Recap SPV 4 - Tuwima B	Recap SPV 5 - Ocean C	Pozostałe	Razem Półprodukty i produkty w toku
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>129 972 514,03</b>	<b>165 890 047,06</b>	-	-	-	<b>295 862 561,09</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>56 991 375,41</b>	<b>90 266 053,11</b>	<b>25 424 904,91</b>	<b>6 394 486,15</b>	<b>5 339 507,19</b>	<b>184 416 326,77</b>
Aktualizacja wartości (odpis)	-	-	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	56 991 375,41	90 266 053,11	25 424 904,91	6 394 486,15	5 339 507,19	184 416 326,77
<b>Transfery</b>	-	-	<b>61 415 699,67</b>	<b>57 311 000,00</b>	<b>11 944 129,98</b>	<b>130 670 829,65</b>
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	<b>36 009 655,11</b>	-	-	-	<b>36 009 655,11</b>
Sprzedaż	-	36 009 655,11	-	-	-	36 009 655,11
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>186 963 889,44</b>	<b>220 146 445,06</b>	<b>86 840 604,58</b>	<b>63 705 486,15</b>	<b>17 283 637,17</b>	<b>574 940 062,42</b>

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</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>129 972 514,03</b>	<b>165 890 047,06</b>	-	-	-	<b>295 862 561,09</b>

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 (zasadniczo wycena rzeczoznawcy), która wykazała że takie ryzyko nie powstało.

\*Inwestycja GOP B uzyskała pozwolenie na budowę z dniem 22 grudnia 2023 roku. W związku z tym faktem wartość nakładów produkcji w toku została przeklasyfikowana do kategorii wyrobów gotowych.



## 6. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Rozliczenia międzyokresowe czynne	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 892 356,08	1 052 183,37
Inne, w tym:	296 230,03	244 236,80
- Prowizje finansowe rozliczane w czasie	296 230,03	244 236,80
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>2 188 586,11</b>	<b>1 296 420,17</b>
Koszty ubezpieczeń	92 181,51	169 854,11
Pozostałe, w tym koszty pozyskanego finansowania	3 671 239,94	955 147,82
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>3 763 421,45</b>	<b>1 125 001,93</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe bierne</b>		
Rezerwa na nakłady na prace budowlane	48 142 570,46	60 896 850,78
Rezerwa na audyt	51 000,00	31 000,00
Pozostałe	-	500,00
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>48 193 570,46</b>	<b>60 928 080,78</b>

## 7. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 38 150 000 złotych i był podzielony na 38 150 000 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda.

Na dzień 31 grudnia 2023 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>

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2023 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Resi Capital S.A. Obligacje serii A	5 104 196,40	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	8 479 091,00	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 GW Obligacje Serii A	13 413 213,24	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.
<b>Razem , w tym:</b>	<b>26 996 500,64</b>			
- część długoterminowa	26 996 500,64			
- część krótkoterminowa	-			

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w złotych)

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek od jednostek pozostałych na dzień 31 grudnia 2023 roku**

Kredytodawca/ Pożyczkodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Regera Sarl	Recap SPV 1 Sp. z o.o.	85 841 783,84	stałe	18 maja 2025 roku	Poręczenie Resi S.A do kwoty 34 000 000 EUR., Hipoteka Wrocław, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 34 000 000 EUR w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego dla Recap SPV 1 Sp. z o.o. i Resi Capital SA, zastaw cywilny i rejestrowy, pełnomocnictwo do rachunków, cesje z wierzytelności, opcja call w zakresie wszystkich udziałów Recap SPV 1 przysługujących Resi Capital
Regera Sarl	Recap SPV 3 Sp. z o.o.	98 692 524,58	stałe	18 maja 2025 roku	Poręczenie Resi Capital S.A do kwoty 39 100 000 EUR., Hipoteka Katowice, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 39 100 000 EUR w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego dla Recap 3 i Resi SA, zastaw cywilny i rejestrowy, opcja call w zakresie wszystkich udziałów Recap SPV 3 przysługujących Resi Capital
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.
Konsorcjum banków spółdzielczych aranżowane przez Bank Spółdzielczy w Skawinie	ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	19 564 613,24	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:** **228 098 921,66**  
- część długoterminowa 226 406 614,01  
- część krótkoterminowa 1 692 307,65

**Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek do jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2023 roku**

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	Wartość w walucie/PLN	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Resi Capital S.A.	Cavatina Group S.A.	1 790 780,56 zł	WIBOR + marża	27 grudnia 2026 roku
Resi Capital S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	34 115 519,87 zł	WIBOR + marża	30 czerwca 2029 roku
Resi Capital S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	7 813 413,45 zł	WIBOR + marża	28 września 2027 roku
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	30 303,11 zł	WIBOR + marża	20 kwietnia 2026 roku

**Razem, w tym:** **43 750 016,99**  
- długoterminowe: 43 750 016,99  
- krótkoterminowe: -

Odsetki są wymagane wraz ze spłatą części kapitałowej otrzymanych pożyczek lub kapitalizowane na wartość pożyczki. Saldo naliczonych odsetek na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiło: 5 934 896,09 zł

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 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	-	43 771 649,76	-	-	43 771 649,76
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	4 304 788,57	218 359 146,80	6 473 392,32	31 087 946,16	255 920 485,28
a) kredyty i pożyczki bankowe	1 692 307,65	189 619 092,65	5 042 307,60	30 975 983,01	225 637 383,26
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	26 996 500,64	-	-	26 996 500,64
c) z tytułu leasingu finansowego	53 153,22	66 144,00	88 865,30	-	155 009,30
d) inne	2 559 327,70	1 677 409,51	1 342 219,42	111 963,15	3 131 592,08
<b>Zobowiązania długoterminowe razem na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>4 304 788,57</b>	<b>262 130 796,56</b>	<b>6 473 392,32</b>	<b>31 087 946,16</b>	<b>299 692 135,04</b>

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

<b>obligacje</b>	<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji</b>	<b>Oprocentowanie</b>	<b>Termin spłaty</b>	<b>Zabezpieczenia</b>
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 2023 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.

**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>

**9. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI**

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są na należności, które w ocenie Grupy utraciły wartość. Wartość odpisów na dzień 31.12.2023 roku wynosiła 5 611 535,00 zł. Na koniec poprzedniego roku Grupa nie tworzyła odpisów na należności.

**10. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY**

Szczegółowe zestawienie ustanowionych zabezpieczeń opisane zostało w notcie 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 2023 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 2023 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
<b>1. sprzedaż usług</b>	<b>52 691 483,90</b>	<b>594 756,23</b>
- sprzedaż mieszkań	49 100 877,06	-
- usługi pozostałe	3 590 606,84	594 756,23
<b>2. sprzedaż towarów i materiałów</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>52 691 483,90</b>	<b>594 756,23</b>

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży była następująca:

<i>Obszar działalności</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
1. Sprzedaż krajowa (Polska)	52 691 483,90	594 756,23
2. Sprzedaż poza kraj	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>52 691 483,90</b>	<b>594 756,23</b>

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w złotych)

**13. KOSZTY FINANSOWE**

	<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</b>	<b>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</b>
Odsetki, w tym:	2 047 583,81	2 898 352,22
- odsetki dla powiązanych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	168 194,28	2 393 452,83
- odsetki od zobowiązań handlowych	30 759,76	838,52
- odsetki budżetowe	113 784,67	1 290,64
- odsetki bankowe	-	-
- odsetki od obligacji	1 728 583,99	502 766,95
- odsetki pozostałe	6 261,11	3,28
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym:	1 925,15	-
- przeszacowanie aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu	1 925,15	-
Inne, w tym:	608 460,42	419 028,02
- koszty z tyt. otrzymanych poręczeń	562 711,48	185 244,27
- pozostałe koszty finansowe	45 748,94	233 783,75
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>2 656 044,23</b>	<b>3 317 380,24</b>

**14. PODATEK DOCHODOWY**

Spółki Grupy Kapitałowej w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku poniosły łączną stratę podatkową w kwocie 1 264 192,24 zł. Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	<b>19 595 386,83</b>	53 855 116,47
Oczekiwane obciążenie zysku (straty) brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	3 723 123,50	10 232 472,13
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	<b>3 831 377,21</b>	10 233 256,20
Różnica, w tym:	108 253,71	784,07
- wynikająca z różnic trwałych	108 253,71	784,07

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.

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w złotych)

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

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>		
Przyspieszona amortyzacja podatkowa środków trwałych	91 872,17	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8 943 722,46	15 530 597,09
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	19 326,23	10 047,99
Środki trwałe w leasingu finansowym (podatkowo uznanego za leasing operacyjny)	39 330,00	-
Dodatnie różnice kursowe	694 019,43	20 425,28
Prowizje rozliczane w czasie	120 712,27	214 142,65
Sprzedaż mieszkań	2 459 488,88	-
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>12 368 471,44</b>	<b>15 775 213,01</b>
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>		
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 141 064,82	519 576,85
Naliczone odsetki od zobowiązań	687 665,15	493 816,24
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	2 225,23	2 079,51
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (podatkowo uznanego za leasing operacyjny)	39 550,88	-
Rezerwy i inne	21 850,00	36 710,77
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>1 892 356,08</b>	<b>1 052 183,37</b>
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego (wynik okresu)	- 4 338 786,45	- 10 225 158,39

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</i> 31 grudnia 2023 roku	<i>Rok zakończony dnia</i> 31 grudnia 2022 roku
Amortyzacja	82 650,29	66 645,28
Zużycie materiałów i energii	77 070,00	42 242,45
Usługi obce	6 467 422,11	2 460 940,72
Podatki i opłaty	214 412,30	428 197,47
Wynagrodzenia	861 979,08	79 010,10
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	254 350,39	6 289,97
Pozostałe koszty rodzajowe	1 976 674,39	148 504,32
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>9 934 558,56</b>	<b>3 231 830,31</b>
- Koszty sprzedaży	314 669,41	-
- Koszty ogólnego zarządu	9 619 889,15	254 140,53
<b>Koszty według układu kalkulacyjnego</b>	<b>9 934 558,56</b>	<b>254 140,53</b>

## 16. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
<b>Środki pieniężne w banku</b>	<b>53 425 125,69</b>	<b>13 195 642,27</b>
- rachunki bieżące	27 885 710,67	11 742 096,34
- rachunki VAT	539 415,02	25 548,67
- depozyty krótkoterminowe	25 000 000,00	1 427 997,26
<b>Środki pieniężne w kasie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Środki pieniężne na rachunkach powierniczych</b>	<b>16 444 741,36</b>	<b>3 162 951,15</b>
<b>Środki pieniężne, razem</b>	<b>69 869 867,05</b>	<b>16 358 953,42</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 2023 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	287 858 341,35	142 097 942,53
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	- 153 699 391,62	- 23 578 547,88
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	15 491 309,20	- 42 487 809,84
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	- 208 162,52	-
Zobowiązania z tytułu zakupów inwestycyjnych	17 872 045,75	- 4 427 512,87
Kompensata zobowiązań z pożyczkami otrzymanymi	-	685 058,11
Zobowiązania w sprzedanej jednostce zależnej	16 215 889,47	-
<b>Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>183 530 031,63</b>	<b>72 289 130,05</b>

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

Grupa na dzień 31 grudnia 2023 roku zatrudniała 34 pracowników, natomiast na dzień 31 grudnia 2022 roku zatrudniała 11 pracowników.

**19. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ**

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za okres zakończony dnia 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku w podziale na rodzaje usług:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Badanie rocznego skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego	50 000,00	50 000,00
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
<b>Razem</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 000,00</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 powiązаныmi w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku nie odbiegały istotnie od warunków rynkowych.

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania decyzją odnośnie przeznaczenia zysku okresu bieżącego w jednostce dominującej nie została jeszcze podjęta.



## 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 (wpłaty zaliczkowe na mieszkaniowe rachunki powiernicze). Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej 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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku:

Spółka/Transakcje	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki od udzielonych pożyczek	Odsetki od otrzymanych pożyczek*	Koszty poręczeń**
Cavatina Sp. z o.o.	87 305,43	-	-	3 477 838,38	948 773,10
Cavatina Group S.A.	-	-	-	150 223,58	1 520 195,47
Cavatina Holding S.A.	192 047,10	-	11 212,71	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	3 000,00	18 773,13	37 620,12	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	53 132,76	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	165 459,04	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	1 066,67	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	232 623,67	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o.	55 672,00	-	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	63 234 186,17	2 796 357,13	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	256 297,81	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>64 280 790,65</b>	<b>2 815 130,26</b>	<b>48 832,83</b>	<b>3 628 061,96</b>	<b>2 468 968,57</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.	8 120 700,83	11 706,97	1 000 000,00	41 980 869,20	141 666,83
Cavatina Group S.A.	5 538 062,12	414 000,00	-	1 790 780,56	2 420,19
Cavatina Holding S.A.	-	-	1 202 873,11	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	1 635 494,07	-	-	-	28 582,34
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	75 634,47	-	-	-
Pensieri di Cavatina srl	230 815,00	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o.	1 806 000,00	4 243,00	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	11 769,92	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	1 312,00	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>17 331 072,02</b>	<b>518 666,36</b>	<b>2 202 873,11</b>	<b>43 771 649,76</b>	<b>172 669,36</b>

\*Pozycja obejmuje należności wykazane w bilansie oraz zaliczki na poczet przyszłych dostaw i usług a także zaliczki na poczet nieruchomości inwestycyjnych i tym samym skapitalizowane na nieruchomościach inwestycyjnych

Grupa Kapitałowa RESI CAPITAL S.A.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w złotych)

**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>

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę z członkami Zarządu w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 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 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku wyniosło odpowiednio 174 930,74,00 zł oraz 46 155,58 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 20, 30-552 Kraków lub w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**25. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM**

W 2024 roku, do dnia podpisania niniejszego sprawozdania Spółka utworzyła jedną jednostkę zależną, Recap SPV 32 Sp. z o.o. której celem będzie realizowanie inwestycji mieszkaniowych.

W dniu 9 lutego 2024 roku Recap SPV 32 Sp. z o.o. wyemitowała 100 Obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 100.000 zł, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 100.000 zł. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 30 stycznia 2026 roku. Celem emisji jest finansowanie i refinansowanie realizacji projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Recap SPV 32 Sp. z o.o., Resi Capital S.A. albo Recap SPV 8 Sp. z o.o.

W dniu 12 lutego 2024 roku Spółka Resi Capital wyemitowała 16.500 Obligacji serii C o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1.000,00 zł, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 980,00 zł. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 12 lutego 2025 roku. Celem emisji jest pozyskanie finansowania dla Recap SPV 8 Sp. z o.o. do realizacji projektu inwestycyjnego, w tym nabycia nieruchomości gruntowej w Warszawie.

W dniu 8 marca 2024 roku Recap SPV 6 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu obrotowego z konsorcjum banków spółdzielczych, którego liderem jest ABS Bank Spółdzielczy w Andrychowie. Pozyskanie finansowania przeznaczone jest na zakup gruntu położonego przy ul. Tuwima w Łodzi.

Dnia 9 kwietnia 2024 roku Jednostka dominująca sprzedała udziały w spółce zależnej Recap SPV 24 Sp. z o.o. do spółki (powiązanej) Cavare S.A. za kwotę 5 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2023 roku spółka ta posiadała nieruchomości inwestycyjne o wartości 14 274 tys. zł. Na dzień transakcji Grupa rozpozna aktywa finansowe z tytułu pożyczek w kwocie zbliżonej do wartości sprzedanej poza Grupę nieruchomości.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

***Sporządził***

.....  
*Dyrektor Działu Księgowości*

Barbara Falewicz

*Podpisy Zarządu*

.....

*Prezes Zarządu*  
Mirosława Płużek

.....

*Wiceprezes Zarządu*  
Barbara Falewicz

.....

*Wiceprezes Zarządu*  
Anna Łagowska Cioch

Kraków, 18 kwietnia 2023 roku