



ResiCapital

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności grupy kapitałowej Resi Capital S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku



ResiCapital

THE HOME OF FREEDOM



SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	4
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o jednostce dominującej w Grupie kapitałowej RESI CAPITAL S.A.	4
Kapitał zakładowy	4
Skład Grupy kapitałowej	5
Wypłata dywidendy	7
Nabycie akcji/udziałów własnych	7
Organy jednostki dominującej	7
Skład Zarządu jednostki dominującej	7
Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej	7
II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY	8
III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY	11
IV. ZATRUDNIENIE	12
V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 DO DNIA 31 GRUDNIA 2022, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA	
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	14
VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI	14
VIII. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA	15
IX. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE	15

I. INFORMACJE OGÓLNE

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, Zarząd jednostki dominującej jest zobowiązany sporządzić sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej w roku obrotowym trwającym od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Grupie, które nastąpiły po tym okresie (po dniu bilansowym) i są aktualne na dzień jego sporządzenia.

| Dane rejestrowe i podstawowe informacje o jednostce dominującej w Grupie kapitałowej RESI CAPITAL S.A.

Firma Spółki:	RESI CAPITAL Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką”, „jednostką dominującą”)
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
Numer KRS:	0000838642
Oznaczenie Sądu Rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy KRS
Data sporządzenia statutu:	31 stycznia 2020 roku
Data rejestracji w KRS:	27 kwietnia 2020 roku
Numer identyfikacyjny REGON:	385960233
Numer identyfikacji podatkowej (NIP):	6793198944

| Kapitał zakładowy

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy Resi Capital S.A. wynosi 38.150.000 zł, jedynym akcjonariuszem Spółki jest Cavatina Group S.A.

Zmiany w okresie sprawozdawczym:

- na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał zakładowy wynosił 100.000 zł. Jedynym akcjonariuszem jednostki dominującej była Cavatina Group S.A., która posiada 100.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł. Akcje nie są uprzywilejowane;
- dnia 28 lutego 2022 roku Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o 5.000.000 zł do kwoty 5.100.000 zł poprzez emisję 5.000.000 akcji serii B o wartości nominalnej oraz emisyjnej 1 zł każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela, z którymi nie są związane żadne szczególne przywileje czy ograniczenia. Wszystkie wyemitowane akcje zostały objęte i opłacone przez dotychczasowego akcjonariusza Spółki tj. Cavatina Group S.A. Rejestracja powyższego podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy właściwy dla Spółki nastąpiła w dniu 28.07.2022 r;
- dnia 27 kwietnia 2022 roku Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kolejne 23.000.000 zł tj. z kwoty 5.100.000,00 zł do kwoty 28.100.000,00 zł poprzez emisję 23.000.000 akcji serii B o wartości nominalnej oraz emisyjnej 1 zł każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela, z którymi nie są związane żadne szczególne przywileje czy ograniczenia. Wszystkie wyemitowane akcje zostały objęte i opłacone przez dotychczasowego akcjonariusza Spółki tj. Cavatina Group S.A. Rejestracja powyższego podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy właściwy dla Spółki nastąpiła w dniu 28.07.2022 r;
- dnia 27 lipca 2022 roku Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kolejne 10.050.000 zł tj. z kwoty 28.100.000 zł do kwoty 38.150.000 zł

poprzez emisję 10.050.000 akcji serii B o wartości nominalnej oraz emisyjnej 1 zł każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela, z którymi nie są związane żadne szczególne przywileje czy ograniczenia. Wszystkie wyemitowane akcje zostały objęte i opłacone przez dotychczasowego akcjonariusza Spółki tj. Cavatina Group S.A. Rejestracja powyższego podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy właściwy dla Spółki nastąpiła w dniu 19.10.2022 r.

| Skład Grupy kapitałowej

Jednostki zależne	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2022	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2021
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	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 Capital 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, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Jednostki zależne	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2022	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2021
ReCap SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 30 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony. W 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka utworzyła następujące jednostki w 100% od niej zależne: ReCap SPV 18 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 21Sp. z o.o., ReCap SPV 23 Sp. z o.o.; ReCap SPV 24 Sp. z o.o., ReCap SPV 25 Sp. z o.o., ReCap SPV 26 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., ReCap SPV 30 Sp. z o.o., ReCap SPV 31 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 połączenia spółek nastąpi w drodze przejścia 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.

| Wypłata dywidendy

W bieżącym roku oraz poprzednim okresie obrotowym jednostka dominująca nie wypłacała dywidendy.

| Nabycie akcji/udziałów własnych

W bieżącym roku oraz poprzednim okresie obrotowym jednostka dominująca nie dokonała nabycia lub zbycia żadnych akcji/udziałów własnych.

| Organy jednostki dominującej

Organami w jednostce dominującej są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Walne Zgromadzenie.

| Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu na dzień bilansowy 31 grudnia 2022:

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

Zmiany w okresie sprawozdawczym:

- do dnia 28 stycznia 2022 roku w skład Zarządu Spółki wchodził Szymon Będkowski jako Prezes Zarządu;
- od dnia 10 listopada 2021 roku Mirosława Płużek pełniła funkcję Członka Zarządu. Zmiana została zarejestrowana w KRS dnia 11 stycznia 2022 roku;
- dnia 10 lutego 2022 roku Mirosława Płużek została powołana na stanowisko Prezesa Zarządu, a na stanowisko Wiceprezesa Zarządu powołano Bartłomieja Wentlandta. Zmiana ta została zarejestrowana w KRS w dniu 2 marca 2022 roku;
- po dniu bilansowym tj. w dniu 20.04.2023 r. na stanowisko Wiceprezesa Zarządu została powołana Barbara Falewicz.

Skład Zarządu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

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

| Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej

W okresie od dnia 31 stycznia 2020 roku do dnia podpisania niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

- Rafał Malarz
- Daniel Draga
- Filip Dziuda

Powyższy skład Rady Nadzorczej jest aktualny również na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY

W okresie objętym przedmiotowym sprawozdaniem Grupa realizowała następujące inwestycje w budynki mieszkalne:

QUORUM APARTMENTS (budynek C)

WROCLAW | SIKORSKIEGO

Kompleks Quorum to największy na Dolnym Śląsku projekt typu mixed-use. Poza ponad 340 mieszkańmi premium znajdują się tu między innymi przestrzenie usługowe i biurowe, uzupełnione strefami zieleni i relaksu, tak, aby jak najlepiej odpowiedzieć na potrzeby rozwijającego się miasta i jego mieszkańców. Projekt usytuowany jest w ścisłym centrum Wrocławia, nad Odrą przy ul. Sikorskiego na Szczepinie.

Obecnie trwają zaawansowane prace przy 24-kondygnacyjnej wieży mieszkalnej. Oferta apartamentów obejmuje kawalerki, mieszkania 2, 3 i 4-pokojowe – metraże od 25 do 72 mkw., z których rozpościerać się będzie widok na panoramę miasta. Dla mieszkańców przygotowane zostanie także ponad 340 miejsc parkingowych. W parterze obiektów Quorum od strony wschodniej, północnej i zachodniej znajdują się lokale usługowe. Na podium całego kompleksu oraz na poziomie czwartej kondygnacji zaprojektowano także dostępne dla wszystkich pracowników i mieszkańców tarasy oraz zielone przestrzenie. Ponadto przy nabrzeżu nad Odrą powstaną ogólnodostępne tereny rekreacyjne oraz deptak.



341

Mieszkań

25 - 79 M²

Wielkość mieszkań

23

Piętra

346

Miejsc parkingowych



GLOBAL APARTMENTS (budynek B)

KATOWICE | MICKIEWICZA

Global Apartments to ponad 660 apartamentów w budynku wieżowym, liczącym 25 kondygnacji. W ofercie znajdują się kawalerki, a także mieszkania 2-, 3- i 4-pokojowe, z których rozpościerać się będzie widok na panoramę miasta. Dostępne są metraże od 25 do 71 mkw. Do każdego mieszkania przynależą także miejsca parkingowe.

Kompleks Global Office Park składa się z 2 wież biurowych, mniejszego biurowca oraz wieży mieszkalnej realizowanej przez spółkę należącą do Grupy. Budynki wysokościowe osadzone są na wspólnym 5-kondygnacyjnym podium. Kompleks ten oferuje także liczne lokale usługowe zapewniające mieszkańcom i użytkownikom budynków biurowych dostęp do szerokiej infrastruktury. Począwszy od codziennych potrzeb, po kawiarnię czy restaurację, każdy znajdzie tu to, czego potrzebuje. Wszyscy użytkownicy inwestycji zyskają także przestrzeń do wytchnienia od pracy i zgiełku miasta na terenie zielonych tarasów. Strefy zieleni i relaksu zajmą aż 2,3 tys. mkw. powierzchni. Jest to miastotwórczy projekt dobrze wpisujący się w zmieniające się centrum stolicy Górnego Śląska, uzupełniający jej infrastrukturę o funkcje zgodnie z ideą 15-minutowego miasta.



663

Mieszkania

25 - 71 M²

Wielkość mieszkań

27

Pięter

669

Miejsc parkingowych



OCEAN APARTMENTS

KRAKÓW | PANA TADEUSZA

Inwestycja Ocean to zespół budynków łączących w sobie funkcję biurową, usługową i mieszkalną. Lokalizacja projektu na krakowskim Zabłociu zapewnia bezpośredni dostęp do komunikacji miejskiej oraz sprawne połączenie z każdą dzielnicą miasta, w tym szybki dojazd do Rynku Głównego czy Kazimierza z ich pełną ofertą kulturalno-rozrywkową. Pierwszy etap inwestycji dostarczył na rynek ok. 12 tys. m² powierzchni, a także 202 miejsca parkingowe w garażu podziemnym. W projektowanej obecnie części mieszkalnej kompleksu powstanie łącznie 127 mieszkań o wysokim standardzie, a także 153 miejsca parkingowe.

127

Mieszkań

25 - 64 M²

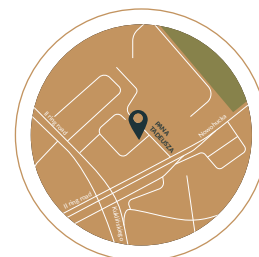
Wielkość mieszkań

8

Pięter

153

Miejsca parkingowe

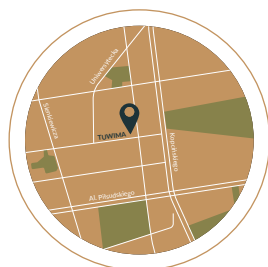


TUWIMA APARTMENTS

ŁÓDŹ | TUWIMA

Tuwima Apartments zlokalizowane w prestiżowej części rewitalizowanego śródmieścia (Nowe Centrum Łodzi będzie oferowało blisko 600 lokali w dwóch budynkach z bogatą częścią usługową na parterach. Na atrakcyjnie położonej działce powstaje obecnie 11-piętrowy budynek oferujący 452 mieszkania o powierzchni od 25 do 80 mkw, z czego w pierwszym etapie zaoferowano do sprzedaży 111 mieszkań. W przyszłości planowana jest realizacja 7-piętrowego budynku z 145 mieszkaniami przy ul. Tuwima.

Nowoczesna architektura Tuwima Apartments nawiązuje do historycznej spuścizny Łodzi i doskonale wpisuje się w spektakularny program rewitalizacji kluczowego obszaru śródmieścia, w ramach którego powstaje NCL – prestiżowa dzielnica o powierzchni 100 ha w samym sercu miasta, wydzielona ulicami Narutowicza, Kopcińskiego, Tuwima i Piotrkowską. Ta nowa wizytówka Łodzi łączy funkcje mieszkaniowe, usługowe, biznesowe i kulturalne, a najlepsze tradycje spotykają się tu z nowoczesnością i zielonymi rozwiązaniami, tworząc atrakcyjną przestrzeń do życia, spędzania wolnego czasu i pracy.



609

Mieszkań

25 - 80 M²

Wielkość mieszkań

11

Pięter

510

Miejsca parkingowych



WIMA Widzewska Manufaktura Apartamenty (budynek B i C)

ŁÓDŹ | AL. PIŁSUDSKIEGO

WIMA Widzewska Manufaktura to jeden z najbardziej okazałych i rozpoznawalnych zabytków na Widzewie, przypominający przemysłową przeszłość Łodzi. Widzewska Manufaktura Apartamenty, które są fundamentalną częścią tego kompleksu będą oferować w pierwszym etapie realizacji 129 lokali z bogatą częścią usługową. Łącznie w 2 budynkach mieszkalnych znajdzie się ok. 414 mieszkań.

Rewitalizacja WIMA zakłada przywrócenie świetności terenom dawnych zakładów bawełnianych poprzez stworzenie wielofunkcyjnego kompleksu z biurami, mieszkaniami, lokalami handlowo-usługowymi oraz otwartymi przestrzeniami do odpoczynku i rekreacji. Kompleks posiada własny zrewitalizowany 100-letni park o powierzchni ok. 9 tys. mkw. Oprócz tego w najbliższym sąsiedztwie kompleksu znajduje się aż 8 parków miejskich.

414

Mieszkań

25 - 80 M²

Wielkość mieszkań

5

Pięter –
budynek B

6

Pięter –
budynek C

627

Miejs
parkingowych



III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy i rentowność za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy charakteryzują następujące wskaźniki:

Wskaźniki finansowania		Bieżący okres
Stopa zadłużenia	Suma zobowiązań długo- i krótkoterminowych	73,2%
	Suma pasywów	
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	Kapitał własny	89,7%
	Aktywa trwałe	
Trwałość struktury finansowania	Kapitał własny+ zobowiązania długoterminowe	49%
	Suma pasywów	

Wskaźniki płynności		Koniec bieżącego okresu
Płynności I	Aktywa obrotowe ogółem	1,57
	Zobowiązania krótkoterminowe	
Płynności II	Aktywa obrotowe ogółem - zapasy	0,13
	Zobowiązania krótkoterminowe	
Płynności III	Inwestycje krótkoterminowe	0,08
	Zobowiązania krótkoterminowe	

Sytuacja finansowa Grupy w okresie sprawozdawczym była stabilna. Grupa posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości, a jej głównym źródłem finansowania było podwyższenie kapitału zakładowego przez jedyne go akcjonariusza, pożyczki właścicielskie oraz bieżąca sprzedaż mieszkań. Zewnętrzne dłużne źródła finansowania to finansowania bankowe, pożyczki i obligacje. Zdaniem Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy kapitałowej zapewni bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.

Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, zobowiązanie krótkoterminowe wobec pożyczkodawcy Badian sp. z o.o. zostało w całości spłacone tj. w wysokości 10 mln dolarów wraz z odsetkami, co istotnie wpływa na poprawę wskaźników płynności.

IV. ZATRUDNIENIE

Na dzień 31.12.2022 r. w Grupie Resi Capital stan zatrudnienia wynosił 11 osób.

V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 DO DNIA 31 GRUDNIA 2022, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

W 2022 roku, do dnia podpisania niniejszego sprawozdania Spółka utworzyła kolejnych 14 jednostek zależnych, których celem będzie realizowanie inwestycji mieszkaniowych.

Grupa w ramach inwestycji mieszkaniowych od 2023 r. 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)

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

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

W dniu 14 kwietnia 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki wyraziło zgodę na przyjęcie programu emisji obligacji, na podstawie którego Spółka w terminie 3 miesięcy od powzięcia przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji – będzie mogła wyemitować obligacje zwykłe w transzach oznaczonych odpowiednio kolejnymi literami alfabetu, o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1.000 zł, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 987 zł, a łączna maksymalna liczba Obligacji emitowanych w ramach programu wynosić będzie do 65.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej wszystkich Transz Obligacji nie wyższej niż 65.000.000 zł, przy czym:

1. w ramach pierwszej Transzy dnia 14 kwietnia 2022 roku Spółka wyemitowała 5.000 Obligacji serii A. Termin wykupu Obligacji został określony na 4 lata od dnia emisji Obligacji pierwszej Transzy. Celem emisji jest udzielenie pożyczek spółkom zależnym na sfinansowanie kosztów realizowanych przez nie inwestycji;

2. w ramach kolejnej Transzy dnia 15 września 2022 roku Spółka wyemitowała 8.306 Obligacji serii B. Termin wykupu Obligacji został określony na 4 lata od dnia emisji Obligacji serii B. Celem emisji jest udzielenie pożyczek spółkom zależnym na sfinansowanie kosztów realizowanych przez nie inwestycji.

W dniu 17 sierpnia 2022 roku Resi GW sp. z o.o. wyemitowała 3.000 Obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1.000 euro, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 975 EUR. Termin wykupu Obligacji został określony na dzień 17 sierpnia 2026 r. Celem emisji jest pozyskanie środków przez emitenta na sfinansowanie robót budowlanych w ramach inwestycji realizowanych przez Grupę .

W dniu 22 grudnia 2022 roku RECAP SPV 3 sp. z o.o. wyemitowała 150 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 23 grudnia 2024 r. Celem emisji jest pozyskanie środków przez emitenta na sfinansowanie kosztów realizacji inwestycji pn. „Global” w Katowicach.

Zdarzenia następujące po dniu bilansowym:

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

W dniu 28 kwietnia 2023 roku spółki zależne Recap SPV 1 Sp. z o.o. oraz Recap SPV 3 Sp. z o.o. zawarły z Regera Sarl z siedzibą w Luksemburgu Umowę Pożyczki długoterminowej, których celem jest refinansowanie oraz dalsze finansowanie budowy (i) budynku mieszkalnego Quorum Office Park – budynek C we Wrocławiu oraz (ii) budynku mieszkalnego Global Office Park – budynek B w Katowicach. Łączna kwota pożyczki wynosi 43 mln EUR.

W dniu 19.05.2023 r. zostały wypłacone pierwsze transze pożyczek w kwocie 10,1 mln EUR dla spółki Recap SPV1 oraz 6,1 mln EUR dla spółki Recap SPV3 które zostały przeznaczone na spłatę pożyczek wobec spółki Badian, Crowd Real Estate oraz odbył się wcześniejszy wykup obligacji wyemitowanych przez spółkę Recap SPV3.

VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W bieżącym roku obrotowym w Spółce nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo-rozwojowym. Spółka nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Jednostka dominująca w toku swojego istnienia i działalności operacyjnej będzie pozyskiwała finansowanie na realizację inwestycji budowlanych, których przedmiotem będzie budownictwo mieszkaniowe realizowane przez założone spółki celowe. Jednostka dominująca będzie prowadziła również działalność holdingową, zarządzała strukturą Grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi realizując w/w inwestycje. Przyjęta strategia Grupy zakłada prowadzenie działalności i uzyskiwanie korzyści ekonomicznych 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.

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.

Na bazie posiadanych planów operacyjnych i prognoz finansowych, Zarząd nie stwierdza na dzień niniejszego sprawozdania istnienia jakichkolwiek faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji lub ograniczenia działalności prowadzonej przez jednostkę dominującą jak i jej spółki zależne.

VIII. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA

Spółka w trakcie swojej działalności identyfikuje następujące czynniki ryzyka i zagrożenia:

Czynniki zewnętrzne:

- Sytuacja finansowa kontrahentów Spółki, Spółka prowadzi monitoring terminowych wpłat klientów na poczet mieszkań;
- Terminowe wywiązywanie się przez wykonawców ze zleconych prac; Spółka prowadzi bieżący nadzór nad terminowym wykonaniem poszczególnych etapów robót budowlanych;
- Kształtowanie się cen materiałów, produktów i usług; Spółka poprzez kontraktowanie dużych partii materiałów i surowców posiada dużą zdolność negocjacji cen, jak kontraktowania cen stałych na dłuższe okresy czasu;
- Grupa potrzebuje licznych źródeł zewnętrznego finansowania, aby rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry możliwych do pozyskania źródeł finansowania będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może różnić się od pierwotnie zakładanej.

Czynniki wewnętrzne:

- Konieczność nieustannego doskonalenia procesów zarządzania Spółką;
- Konieczność nieustannego doskonalenia nadzoru i kontroli procesu inwestycyjnego.

IX. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE

W okresie sprawozdawczym jednostka dominująca oraz jej spółki zależne nie stosowały instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko stopy procentowej oraz kursu walutowego. Ponadto, Grupa nie stosuje instrumentów finansowych oraz rachunkowości zabezpieczeń w mitygowaniu ryzyka prowadzonej działalności. Nie wystąpiły także kontrakty długoterminowe na dostawę materiałów (zakup) oraz na dostawę produktów (sprzedaż).

Mirostawa Jadwiga Płużek
Prezes Zarządu

Bartłomiej Michał Wentlandt
Wiceprezes Zarządu

Barbara Falewicz
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 24 maja 2023 roku



ResiCapital