

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY KOŃCZĄCY SIĘ
31 GRUDNIA 2024 R.

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

1. Dane identyfikujące Spółkę

1. 1 *Nazwa Spółki*

Spravia - Invesco Sp. z o.o.

1. 2 *Siedziba Spółki*

ul. Skierniewicka 16/20
01-230 Warszawa

1. 3 *Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym*

Siedziba sądu: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS

Data: 07.12.2023

Numer rejestru: 0001074160

1. 4 *Czas działalności Spółki*

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

1. 5 *Okres objęty sprawozdaniem finansowym*

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 6 grudnia 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.

Jest to pierwszy okres działalności spółki.

1. 6 *Założenie kontynuacji działalności gospodarczej*

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę .

Spółka zanotowała ujemną wartość kapitałów własnych na dzień 31.12.2024r.

Wynika to z nadwyżki kosztów finansowania dłużnego nad przychodami z tego tytułu. Stan ten był prognozowany na moment podejmowania decyzji o strukturze finansowania projektów w przyjętej formule i nie zagraża bieżącej płynności i możliwości Spółki realizacji terminowych płatności odsetkowych wynikających z zawartych umów.

Dodatkowo Spółka w dniu 12 maja 2025 r. otrzymała od jednostki dominującej najwyższego szczebla grupy kapitałowej zapewnienie o wsparciu finansowym Spółki przez okres co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. W oparciu o powyższe, sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

2. 1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) ("ustawa o rachunkowości") i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

2. 2 Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy Spółka przekazała nabywcy znaczące korzyści wynikające z praw własności do tych aktywów oraz przestała być trwale zaangażowana w zarządzanie przekazanymi aktywami, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli.

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono innych dzień prawa do dywidendy.

2. 3 Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartości niematerialne i prawne umarza się metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu do użytkowania.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych jest przez jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

2. 4 Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa) z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

2. 5 *Inwestycje długoterminowe*

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości wartość udziałów i akcji pomniejsza się o odpowiedni odpis."

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu).

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

2. 6 *Trwała utrata wartości aktywów*

Na każdy dzień bilansowy ocenia się czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

2. 7 *Należności, roszczenia i zobowiązania*

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

2. 8 Zobowiązania finansowe

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki, jak również obligacje, wyemitowane są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i obligacje, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu).

2. 9 Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

2. 10 Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje 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.

2. 11 Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według ceny nabycia.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Krajowe środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

2. 12 Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego. Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego, przy uwzględnieniu przepisów podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

2. 13 *Kapitał własny*

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych.

2. 14 *Różnice kursowe*

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, z wyjątkiem inwestycji długoterminowych, oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

2. 15 *Kursy walut obcych przyjęte do wyceny bilansowej*

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych przyjęto następujące średnie kursy (w zł):

	2024-12-31	2023-12-31
1 EUR	4,2730	4,3480

2. 16 *Rachunek przepływów pieniężnych*

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

3. **Zastosowane uproszczenia zasad rachunkowości oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

Spółka spełnia definicję jednostki małej zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1b ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z art. 46 ust. 5 pkt 5 oraz art. 47 ust. 4 pkt 5 ustawy o rachunkowości bilans i rachunek zysków i strat prezentowane są w formie uproszczonej, zgodnie z Załącznikiem nr 5 do ustawy o rachunkowości.

Spółka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym zgodnie z art. 45 ust. 2 i ust 3 ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z art. 48 ust. 4 ustawy o rachunkowości, Spółka sporządza uproszczoną informację dodatkową zgodnie z Załącznikiem nr 5 do ustawy o rachunkowości.

Spółka sporządza dodatkowo rachunek przepływów pieniężnych.

Spółka nie sporządza sprawozdania z działalności na podstawie zwolnienia wynikającego z art. 49 ust. 5 ustawy o rachunkowości.

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Bilans

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2024</u>
AKTYWA		
Aktywa trwałe		66 504
Wartości niematerialne i prawne	0	4
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	2	-
Inwestycje długoterminowe, w tym:		66 029
- długoterminowe aktywa finansowe	3	66 029
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		471
Aktywa obrotowe		255
Zapasy		-
Należności krótkoterminowe, w tym:		240
z tytułu dostaw i usług, w tym:		41
- do 12 miesięcy		41
- powyżej 12 miesięcy		-
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:		13
krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:		13
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		13
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4	2
AKTYWA RAZEM		<u><u>66 759</u></u>
PASYWA		
Kapitał własny	-	2 816
Kapitał podstawowy		5
Kapitał zapasowy		-
Zysk/(Strata) z lat ubiegłych		-
Zysk/(Strata) netto	-	2 821
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		69 575
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	5	68 935
z tytułu kredytów i pożyczek	5	22 086
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:		336
z tytułu kredytów i pożyczek		182
z tytułu dostaw i usług, w tym:		154
- do 12 miesięcy		154
Rozliczenia międzyokresowe	4	-
PASYWA RAZEM		<u><u>66 759</u></u>

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Rachunek zysków i strat

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

	06.12.2023-
	31.12.2024
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	
Koszty sprzedaży	
Koszty ogólnego zarządu	- 986
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	- 986
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
Przychody finansowe, w tym:	5 581
Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w	
- od jednostek powiązanych, w których jednostka	
Odsetki, w tym:	5 304
- od jednostek powiązanych	5 304
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	
- w jednostkach powiązanych	
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	
Koszty finansowe, w tym:	- 7 583
Odsetki, w tym:	- 7 484
- dla jednostek powiązanych	- 1 167
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	
- w jednostkach powiązanych	
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	
Zysk/(Strata) brutto	- 2 988
Podatek dochodowy	167
Zysk/(Strata) netto	<u>- 2 821</u>

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.**RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych)

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

I. Zysk (strata) netto	(2 821)
II. Korekty razem	1 921
1. Amortyzacja	2
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 175
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-
5. Zmiana stanu rezerw	304
6. Zmiana stanu zapasów	-
7. Zmiana stanu należności	(240)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	153
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(473)
10. Inne korekty	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(900)

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I. Wpływy	3 002
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	3 002
a) w jednostkach powiązanych	3 002
b) w pozostałych jednostkach	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-
II. Wydatki	19 733
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	19 727
a) w jednostkach powiązanych	19 727
b) w pozostałych jednostkach	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(16 731)

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

I. Wpływy	20 923
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i in. instrumentów kapitału oraz dopłat do kapitału	5
2. Kredyty i pożyczki	20 918
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-
4. Inne wpływy finansowe	-
II. Wydatki	3 279
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-
8. Odsetki	3 279
9. Inne wydatki finansowe	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	17 644
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	13
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	13
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	-
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	13
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

1. Wartości niematerialne i prawne

1.1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Licencje na oprogramowanie	Razem
Wartość brutto		
2023-06-12	-	-
Zwiększenia	6	6
Zmniejszenia	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-
2024-12-31	6	6
Umorzenie		
2023-06-12	-	-
Zwiększenia	- 2 -	2
Zmniejszenia	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-
2024-12-31	- 2 -	2
Odpisy aktualizujące		
2023-06-12	-	-
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-
2024-12-31	-	-
Wartość netto		
2023-06-12	-	-
2024-12-31	4	4

W roku obrotowym nie dokonywane odpisów aktualizujących wartości niematerialne i prawne.

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Na dzień 31.12.2024 Spółka nie posiadała rzeczowych środków trwałych.

W roku obrotowym nie dokonywane odpisów aktualizujących wartości rzeczowych aktywów trwałych

3. Długoterminowe aktywa finansowe

	45 657
wobec jednostek powiązanych	
- udziały lub akcje	19 727
- udzielone pożyczki	46 302
Razem	66 029

Długoterminowe aktywa finansowe - udziały lub akcje - dotyczą zakupionych w dniu 15.03.2024 udziałów w spółkach Spravia - Bokserska 2 Sp. z o.o. (5.000 udziałów o wartości jednostkowej 50 zł każdy) oraz Spravia Nowy Grabiszyn (69.427 udziałów o wartości jednostkowej 50 zł każdy). Spółka ma 100% udziałów w tych podmiotach. Spółki te realizują mieszkaniowe projekty deweloperskie w Warszawie i Wrocławiu. Długoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki - stanowią pożyczki udzielone spółkom zależnym - Spravia Bokserska 2 Sp. z o.o. i Spravia Nowy Grabiszyn Sp. z o.o.

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

1. Wartości niematerialne i prawne

1.1 *Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych*

Licencje na oprogramowanie	Razem
-------------------------------	-------

Zgodnie w przewidywaniach Zarządu Spółki zyski z projektów mieszkaniowych realizowanych przez spółki zależne powinny z nadwyżką pokryć zobowiązania spółek zależnych wobec Spółki oraz nakłady poniesione przez Spółkę na zakup udziałów.”

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

4. Rozliczenia międzyokresowe

	<u>2024-12-31</u>
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	471
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	
koszty usług IT	<u>2</u>
Razem	<u>473</u>

5. Zobowiązania finansowe

	<u>Kredyty i pożyczki</u>	<u>Papiery dłużne</u>	<u>Razem</u>
<i>Przypadające do spłaty:</i>			
do 1 roku		182	182
powyżej 1 roku do 5 lat	22 086	46 849	68 935
powyżej 5 lat	-	-	-
	<u>22 086</u>	<u>47 031</u>	<u>69 117</u>

Na podstawie uchwały zarządu Spółki z dnia 15 marca 2024 r. w sprawie emisji 44.000 sztuk obligacji serii A o wartości 1.000 zł każda, tj. o łącznej wartości 44.000.000 zł, Spółka zaoferowała objęcie powyższych obligacji wybranym inwestorom:

	<u>Wartość</u>
CVI SICAV-SIF S.A.	5 370
CVI CEE Private Debt Fund S.C.A SICAV-RAIF	17 630
CVI Ipopema Re Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	13 800
Fundusz Długu Korporacyjnego Rentier Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	7 200
	<u>44 000</u>

Inwestorzy przyjęli propozycję nabycia obligacji na warunkach określonych w propozycji nabycia obligacji. Data wykupu powyższych obligacji została określona na dzień 15 września 2027 r. z możliwością ich wcześniejszego wykupu.

Spółka na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego reguluje zobowiązania odsetkowe z tyt. powyższych obligacji wg ustalonego harmonogramu.

Bardziej szczegółowa analiza zobowiązań finansowych została przedstawiona w nocie nr 11 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

6. *Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych*

Poniżej uzgodnienie kwoty ruchów ujętych w rachunku przepływów pieniężnych w stosunku do zmian sald bilansowych w zakresie zmiany stanu zobowiązań:

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)

	06.12.2023- 31.12.2024
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	336
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu odsetek od obligacji	-
	<u>183</u>
	<u>153</u>

7. *Transakcje z jednostkami powiązanymi*7. 1. *Saldo rozrachunków na dzień bilansowy*

	Udzielone pożyczki wraz z odsetkami	Otrzymane pożyczki wraz z odsetkami	Należności	Zobowiązania
Spravia Sp. z o.o.		22 086		8
Spravia Nowy Grabiszyn Sp. z o.o.	35 375		32	
Spravia Bokserska 2 Sp. z o.o.	10 927		9	
	<u>46 302</u>	<u>22 086</u>	<u>41</u>	<u>8</u>

*jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o rachunkowości

7. 2. *Przychody ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym*

	Odsetki	Pozostałe przychody finansowe
Spravia Nowy Grabiszyn Sp. z o.o.	4 076	213
Spravia Bokserska 2 Sp. z o.o.	1 228	63
	<u>5 304</u>	<u>276</u>

*jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o rachunkowości

7. 3. *Koszty wzajemnych transakcji w roku obrotowym*

	Odsetki i provizje	Zakup usług
Spravia Sp. z o.o.	1 444	24
	<u>1 444</u>	<u>24</u>

*jednostki powiązane w rozumieniu ustawy o rachunkowości

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

8. Informacje o instrumentach finansowych i składnikach aktywów niebędących instrumentami finansowymi wycenianych według wartości godziwej

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała instrumentów finansowych i aktywów niebędących instrumentami finansowymi wycenianych według wartości godziwej.

9. Zdarzenia po dniu bilansowym nieujęte w sprawozdaniu finansowym

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku nie zaistniały zdarzenia, które dodatkowo powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym za 2024 rok.

10. Kwoty zaliczek i pożyczek udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki

Spółka nie udzielała pożyczek i zaliczek członkom Zarządu.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej ani organów administrujących.

Na dzień bilansowy nie wystąpiły zobowiązania zaciągnięte tytułem gwarancji i poręczeń w ich imieniu.

11. Informacje o instrumentach finansowych**11. 1 Charakterystyka instrumentów finansowych**

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Termin wymagalności	Warunki wpływające na przyszłe przepływy
Środki pieniężne	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	13	nie dotyczy	nie dotyczy
Pozostałe zobowiązania finansowe	Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych (PLN)	22 086	2027-09-15	Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża
Pozostałe zobowiązania finansowe	Dłużne papiery wartościowe - obligacje	47 031	2027-09-15	Oprocentowanie: stałe
Aktywa finansowe spółki	Pożyczki udzielone i należności własne (PLN)	46 302	2027-09-15	Oprocentowanie: WIBOR 3M + marża

SPRAVIA - INVESCO SP. Z O. O.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

12. Zatrudnienie

Na dzień 31.12.2024 Spółka nie zatrudniała pracowników

13. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przygotowywane przez jednostkę nadrzędną w stosunku do udziałowca Spółki, spółkę Spravia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

14. Ustanowione przez Spółkę zabezpieczenia na aktywach

	<u>31.12.2024</u>
udziały	
zastaw	19 727
pożyczki udzielone	
cesja	46 302
	<u>66 029</u>

W związku ze zobowiązaniami z tyt. wyemitowanych obligacji serii A o które mowa w nocie nr 5 dodatkowych informacji i objaśnień niniejszego sprawozdania finansowego zostały ustalone poniższe zabezpieczenia na majątku Spółki:

- zastaw na 69.427 udziałach posiadanych w Spravia – Nowy Grabiszyn sp. z o.o. o wartości nominalnej 3.471.350 zł na rzecz CVI Trust sp. z o.o. na zabezpieczenie spłaty obligacji serii A
 - zastaw na 5.000 udziałach posiadanych w Spravia – Bokserska 2 sp. z o.o. o wartości nominalnej 3.471.350 zł na rzecz CVI Trust sp. z o.o. na zabezpieczenie spłaty obligacji serii A;
 - cesja wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek spółkom Spravia – Nowy Grabiszyn sp. z o.o. i Spravia – Bokserska 2 sp. z o.o.
- Dodatkowo z tytułem zabezpieczenia spłaty zobowiązań z tyt. obligacji zostały ustalone poniższe zabezpieczenia:
- zastaw rejestrowy na udziałach Spółki na rzecz CVI Trust sp. z o.o. na zabezpieczenie spłaty obligacji serii A;
 - zastaw rejestrowy na wierzytelnościach (prawach) z rachunków powierniczych prowadzonych na rzecz spółek Spravia – Nowy Grabiszyn sp. z o.o. i Spravia – Bokserska 2 sp. z o.o. dla celów realizacji przez nie mieszkaniowych projektów deweloperskich;
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego
 - umowy poręczenia pomiędzy Spravia – Nowy Grabiszyn sp. z o.o. i Spravia – Bokserska 2 sp. z o.o. a CVI Trust sp. z o.o. będącego, zgodnie z warunkami emisji, administratorem zabezpieczeń, na mocy których spółki Spravia – Nowy Grabiszyn sp. z o.o. i Spravia – Bokserska 2 sp. z o.o. zobowiązały się do wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych przysługujących obligatariuszom wobec Spółki do łącznej wysokości 77.000.000 zł.

15. Zobowiązania warunkowe

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych.

16. Regulacje podatkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają 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 istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

17. Udziały (akcje) własne

Spółka nie nabywała i nie zbywała udziałów (akcji) własnych.

18. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W roku 2024 Spółka nie dokonała żadnej zmiany w polityce rachunkowości.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w tysiącach złotych polskich)

19. Informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych emitenta na ostatni dzień roku obrotowego

	<u>Prognoza</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>Różnice</u>
zobowiązania finansowe emitenta	68 995	69 117	122

Nie wystąpiły istotne różnice pomiędzy opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych emitenta na ostatni dzień roku obrotowego zakończonego 31.12.2024, a faktycznymi zobowiązaniami wynikającymi z ksiąg rachunkowych na ten dzień.

20. Inne informacje

Zarząd stale monitoruje wpływ zmieniających się stóp procentowych na poziom zadłużenia i zdolność do obsługi długu przez Spółkę. W ocenie Zarządu na moment sporządzenia sprawozdania ryzyko stóp procentowych i związane z nim ryzyko płynnościowe nie stanowi okoliczności wskazującej na ryzyko kontynuowania działalności przez jednostkę.

Trwająca inwazja zbrojna Federacji Rosyjskiej na terytorium Ukrainy spowodowała wzrost niepewności w wielu obszarach życia gospodarczego. Niemniej jednak działalność Spółki nie jest prowadzona na terytorium Ukrainy ani Federacji Rosyjskiej, w związku z tym działania wojenne nie mają bezpośredniego wpływu na operacyjne funkcjonowanie prowadzonego biznesu, a wprowadzone sankcje i ograniczenia nie oddziałują bezpośrednio na działalność Spółki.

Wzmoczona niepewność przełożyła się na oczekiwania inwestorów i sytuację na rynkach surowców i finansowych, tym samym oddziałuje również na środowisko gospodarcze w którym Spółka prowadzi działalność.

Wysokie stopy procentowe mają wpływ na dostępność i cenę zewnętrznych źródeł finansowania.

Zarząd prowadzi bieżący monitoring sytuacji makro i mikroekonomicznej, śledzi trendy i zachowania klientów i konkurentów oraz monitoruje standing finansowy wykonawców. Jednocześnie Zarząd podejmuje aktywne działania mające na celu zdywersyfikowanie źródeł finansowania w celu zabezpieczenia płynności spółki.

Podjęte działania pozwalają na ocenę o braku ryzyka co do zachowania płynności finansowej oraz kontynuacji działalności Spółki w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Tomasz Konarski
Członek Zarządu

Ewa Perkowska-Kosyrz
Członek Zarządu

Łukasz Białecki
Członek Zarządu

Tomasz Franczewski
Członek Zarządu

Katarzyna Filutowska
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, dnia 16 maja 2025 r.