

Sprawozdanie z Działalności za rok zakończony dnia

31 grudnia 2025

Spółki pod firmą FCISSUER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Informacje wstępne:

Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem

KRS: 0000934197

Spółce zostały nadane numery NIP i REGON:

NIP: 6751758338

REGON: 520498859

Sprawozdanie zostało sporządzone przez zarząd, w skład którego wchodzi:

Przemysław Kowalski – Członek Zarządu

Agnieszka Widłak-Lindsay – Członek Zarządu

Za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku

Spółka prowadzi działalność pod adresem: **ul. Mogilska 43, 31-545 Kraków**

W dniu 19 lutego 2026 r. nastąpiła zmiana firmy spółki z Fracthon Construction Sp. z o.o. na FCISSUER Sp. z o.o.

Przedmiot działania spółki

Spółka prowadzi działalność polegającą przede wszystkim na pozyskiwaniu finansowania dłużnego oraz finansowaniu przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez spółki celowe należące do grupy podmiotów Fracthon.

Struktura organizacyjna:

W skład zarządu spółki wchodzi:

Przemysław Kowalski – Członek Zarządu

Agnieszka Widłak-Lindsay – Członek Zarządu

Spółka prowadzi działalność w Krakowie pod adresem: ul. Mogilska 43, 31-545 Kraków

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka nie zatrudniała osób.

Ogólne warunki działania spółki:

Spółka angażuje się w projekty budownictwa mieszkalnego realizowane przez spółki celowe działające w ramach grupy podmiotów powiązanych Fracthon.

Sytuacja finansowa spółki:

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2025 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową w wysokości 67 544 537,57 zł.

W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła stratę netto w wysokości 2 066 741,22 zł.

W 2025 r. podstawowym źródłem finansowania działalności była emisja obligacji serii A i B. Pozyskane środki zostały przeznaczone głównie na finansowanie spółek realizujących przedsięwzięcia deweloperskie.

Spółka na bieżąco reguluje swoje zobowiązania.

Znaczące zobowiązania

Na dzień 31 grudnia 2025 r. główną pozycję zobowiązań Spółki stanowiły zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii B oraz pożyczek. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone przede wszystkim na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez spółki z grupy.

Perspektywy dalszego rozwoju

Spółka zamierza kontynuować model działalności polegający na pozyskiwaniu finansowania oraz finansowaniu przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez podmioty z grupy.

Analiza ryzyka i zagrożeń dla dalszej działalności spółki:

a) kwestia kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności. Aktywa netto Spółki (kapitał własny) na dzień 31 grudnia 2024 r., 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania były ujemne. Zarząd zwoła Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

Powyższa okoliczność, tj. ujemna wartość kapitałów własnych, stanowi okoliczność mogącą wskazywać na ryzyko związane z kontynuacją działalności i wymagała dokonania przez Zarząd oceny zdolności Spółki do kontynuowania działalności. Zarząd wskazuje, że w wyniku dokonanej oceny stwierdził, że zarówno na dzień bilansowy, jak i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istnieje znacząca niepewność co do zdolności kontynuacji działalności przez Jednostkę.

Ujemny kapitał własny wynikał bezpośrednio ze straty poniesionej w szczególności w bieżącym i poprzednim roku obrotowym. Straty te z kolei powiązane były ze specyfiką działalności Spółki, w szczególności z jej początkowym okresem działalności. W 2025 r. Spółka prowadziła działania mające na celu centralizację finansowania przedsięwzięć realizowanych przez podmioty z grupy Fracthon. W ramach tych działań Spółka dokonała emisji obligacji serii A oraz B. Z pozyskanych środków Spółka w pierwszej kolejności w maju 2025 r. nabyła 100% udziałów w Fracthon Parkowa sp. z o.o. i objęła nad nią kontrolę. W kolejnych działaniach Spółka z finansowania uzyskanego w emisji serii B udzieliła dalszego finansowania Fracthon Parkowa sp. z o.o., a także FD4 sp. z o.o., Fracthon Deweloper sp. z o.o., Fracthon Kącik sp. z o.o. oraz Fracthon Estate sp. z o.o. W grudniu 2025 r. Spółka nabyła też udziały w podmiocie Fracthon Estate sp. z o.o.

Wskazane powyżej jednostki obejmujące FD4 sp. z o.o., Fracthon Estate sp. z o.o., Fracthon Kącik sp. z o.o. oraz Fracthon Parkowa sp. z o.o. prowadzą przedsięwzięcia deweloperskie. Realizowane przez te spółki przedsięwzięcia deweloperskie znajdują się na różnych etapach zaawansowania - od fazy projektowej i przygotowawczej do uzyskania pozwolenia na budowę,

poprzez realizację robót budowlanych, aż do etapu sprzedaży lokali i komercjalizacji zakończonych inwestycji.

Zarząd Spółki przeprowadził analizę projektów prowadzonych w powyższych podmiotach i pozytywnie ocenił ich status. W związku z powyższym Jednostka oczekuje, że w przyszłości, wraz ze stopniową realizacją i zamykaniem prac, spółki te uregulują swoje zobowiązania względem FCISSUER sp. z o.o. w postaci udzielonych pożyczek. Dodatkowo Jednostka szacuje, że możliwe będzie uzyskiwanie w przyszłości dywidend i innych pożytków z podmiotów bezpośrednio zależnych w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

W ocenie Zarządu wpływy te pozwolą Spółce na terminową obsługę zadłużenia obligacyjnego, w tym bieżącą płatność odsetek oraz wykup obligacji w terminie ich zapadalności.

Ponadto Spółka zaznacza, że istotna część zobowiązań, w tym zobowiązania z tytułu pożyczek oraz zobowiązania handlowe stanowią zobowiązania wobec podmiotów powiązanych osobowo ze Spółką poprzez osoby będące jej wspólnikami.

Uwzględniając przedstawione okoliczności oraz wyniki przeprowadzonej oceny, Zarząd uznał, że na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występuje istotna niepewność dotycząca zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

b) pozostałe

Poza ryzykiem opisanym powyżej działalność Spółki narażona jest również na ryzyka związane z modelem prowadzonej działalności, które w szczególności obejmują:

- ryzyko opóźnień w realizacji przedsięwzięć deweloperskich finansowanych przez Spółkę,
- ryzyko terminowej spłaty pożyczek udzielonych spółkom finansowanym,
- ryzyko zmian sytuacji na rynku nieruchomości, w tym zmian popytu, cen lokali oraz kosztów realizacji inwestycji,
- ryzyko stóp procentowych wpływających na koszty obsługi finansowania dłużnego,
- ryzyko płynności związane z koniecznością zapewnienia środków na obsługę i wykup wyemitowanych obligacji,
- ryzyko związane z warunkami emisji obligacji, obejmujące w szczególności obowiązki utrzymywania ustanowionych zabezpieczeń, wykonywania obowiązków informacyjnych oraz spełniania innych zobowiązań wynikających z Warunków Emisji Obligacji. Naruszenie tych obowiązków może skutkować powstaniem uprawnień obligatariuszy przewidzianych w Warunkach Emisji, w tym możliwością wcześniejszej wymagalności zobowiązań.

Istotnym ryzykiem działalności Spółki jest również ryzyko kredytowe związane z odzyskiwalnością wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową pożyczkobiorców oraz stopień zaawansowania finansowanych przedsięwzięć deweloperskich.

Zdarzenia istotne wpływające na działalność spółki, jakie nastąpiły w roku obrotowym 2025, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania

Brak jest innych istotnych zdarzeń niż te przedstawione powyżej i w sprawozdaniu finansowym.

Pozostałe kwestie, wskazane w art. 49 ustawy o rachunkowości, nie dotyczą Spółki lub są, w ocenie Zarządu, nieistotne dla oceny jej sytuacji finansowej i majątkowej.

Kraków, dnia 4 sierpnia 2026 r.

Podpisy Zarządu

Przemysław Kowalski – Członek Zarządu

Agnieszka Widłak-Lindsay – Członek Zarządu