



RESI CAPITAL SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPÓŁKI RESI CAPITAL S.A.

ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

KRAKÓW, DNIA 28 WRZEŚNIA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Dodatkowe noty objaśniające	7
1. Informacje ogólne	7
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego	7
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki.....	8
4. Inwestycje Spółki	8
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	9
6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym	9
7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	10
8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta	10
9. Przychody i koszty	10
9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek	10
9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek	10
9.3 Dywidendy otrzymane	11
10. Podatek dochodowy	11
Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	11
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	11
12. Inwestycje w jednostkach zależnych	11
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12
14. Zadłużenie.....	12
15. Instrumenty finansowe.....	13
16. Transakcje z jednostkami powiązanymi	13
17. Struktura Akcjonariatu oraz znaczący Akcjonariusze Emitenta.....	15
18. Inwazja Rosji na Ukrainę oraz konflikt na Bliskim Wschodzie.....	16
19. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	16

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	8 063	6 576
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	12	11 470	8 833
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(6 044)	(6 080)
Koszty ogólnego zarządu		(712)	(329)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		(281)	3
Zysk z działalności operacyjnej		12 496	9 003
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	5
Pozostałe przychody finansowe		897	(384)
Pozostałe koszty finansowe		(124)	(9)
Zysk brutto		13 269	8 615
Podatek dochodowy	10	(343)	41
Zysk netto z działalności kontynuowanej		12 926	8 656
Zysk netto		12 926	8 656
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		12 926	8 656

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 ROKU

AKTYWA	<i>Nota</i>	<i>30 czerwca 2026 (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2025</i>
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	12	190 664	179 174
Pożyczki udzielone	16	455 084	249 184
Pozostałe aktywa niefinansowe		18 448	18 539
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		150	493
		664 346	447 390
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		7 755	3 263
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone		-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe		1 401	543
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	90 226	159 743
		99 382	163 549
SUMA AKTYWÓW		763 728	610 939
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	17	54 500	38 150
Kapitał zapasowy		356 654	156 249
Kapitał pozostały		(53)	199 655
Zyski zatrzymane		15 406	19 527
		426 507	413 581
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	14	143 019	142 077
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych		-	-
Obligacje	14	189 787	37 617
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		332 806	179 694
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	14	-	2 351
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	-	721
Obligacje	14	-	13 650
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		4 415	942
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
		4 415	17 664
Zobowiązania ogółem		337 221	197 358
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		763 728	610 939

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		13 269	8 615
Korekty o pozycje:		(18 533)	3 137
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności (Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i pozostałych	12	(11 470)	(8 833)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(767)	14 108
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		3 474	(408)
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji		(5 722)	(1 276)
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Pozostałe		444	(10)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(5 264)	11 752
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		3 531	52 171
Spłata udzielonych pożyczek		3 531	52 166
Sprzedaż jednostki zależnej		-	5
Wydatki		201 231	35 614
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych		25	-
Udzielenie pożyczek		201 206	35 614
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(197 700)	16 557
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		186 269	10 989
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		24 936	10 989
Emisja obligacji		161 333	-
Wydatki		52 822	39 426
Spłata pożyczek i kredytów		30 486	39 426
Wykup obligacji		22 336	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		133 447	(28 437)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(69 517)	(128)
Środki pieniężne na początek okresu		159 743	180
Środki pieniężne na koniec okresu		90 226	52

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU (niebadane)

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał pozostały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		38 150	156 249	199 655	19 527	413 581
Zysk netto za okres		-	-	-	12 926	12 926
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	-	12 926	12 926
- Emisja akcji		16 350	183 358	(199 708)	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	17 047	-	(17 047)	-
Na dzień 30 czerwca 2026 roku		54 500	356 654	(53)	15 406	426 507

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU (niebadane)

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał pozostały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		38 150	81 002	(53)	77 723	196 822
Zysk netto za okres		-	-	-	8 656	8 656
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	-	8 656	8 656
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	75 247	-	(75 247)	-
Na dzień 30 czerwca 2025 roku		38 150	156 249	(53)	11 132	205 478

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Resi Capital S.A. („Spółka”, „Emitent”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 30 stycznia 2020 roku i 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. Spółce nadano numer statystyczny REGON 385960233. Siedziba Spółki mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Spółka prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w grupie kapitałowej, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Spółki oraz grupy kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanym z grupy kapitałowej Resi Capital.

Grupa Kapitałowa Resi Capital Spółka Akcyjna składa się ze Spółki oraz jej spółek zależnych. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent jest Cavatina Sp. z o.o. Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Emitenta jest Cavatina Group S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) Spółki obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz stan na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 28 września 2026 roku.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Jednostkę zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok 2025 sporządzonym w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. w walucie funkcjonalnej i prezentacji Spółki po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w udziały i akcje oraz części instrumentów finansowych wycenianych według odpowiednio metody praw własności oraz wartości godziwej, których zmiany ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz grupę kapitałową której jest jednostką dominującą, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy, w której Spółka jest jednostką dominującą.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Prognoza zakłada również utrzymywanie na poziomie zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy.

Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmienionym istotnie zakresie.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodził:

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodził:

- Rafał Malarz
- Daniel Draga
- Filip Dziuda
- Bartłomiej Wentlandt
- Dominik Nagły (od 7 stycznia 2026 roku)

Kompetencje i zasady pracy Zarządu i Rady Nadzorczej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz wewnętrzne Regulaminy.

4. Inwestycje Spółki

W okresie sprawozdawczym Resi Capital S.A. utworzyła cztery jednostki w 100% od niej zależne: Recap SPV 35 Sp. z o.o., Recap SPV 36 Sp. z o.o., Recap SPV 37 Sp. z o.o. i Recap SPV 38 Sp. z o.o. Po dniu bilansowym, do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, Resi Capital S.A. utworzyła kolejne dwie jednostki w 100% od niej zależne: Recap SPV 39 Sp. z o.o. i Recap SPV 40 Sp. z o.o. oraz sprzedała do jednostki powiązanej spółkę Recap SPV 10 Sp. z o.o. za 5 tys. PLN.

Spółka konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów. Na dzień 30 czerwca 2026 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 25 jednostek kontrolowanych przez Grupę.

Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Grupy kapitałowej nie uległ innym zmianom niż wspomniane powyżej.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok 2025 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2026 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki. Spółka nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
EUR	4,2963	4,2267

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

Ilość i wartość podpisanych umów deweloperskich została przedstawiona w nocie 14 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Wzrost wolumenów sprzedaży przełożył się bezpośrednio na przyrost wartości pozostałych zobowiązań finansowych w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy.

INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI

W I kwartale 2026 roku spółka zależna ReCap SPV 8 Sp. z o.o. uzyskała ostateczność decyzji w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji „Liberty Tower by Cavatina”, zlokalizowanej w Warszawie w zbiegu ul. Grzybowskiej i Żelaznej, oraz w konsekwencji tego rozpoczęła prace budowlane oraz proces sprzedaży lokali w ramach przedmiotowej inwestycji, w tym przystąpiono do zawierania umów deweloperskich oraz przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

W I kwartale 2026 roku w spółce zależnej ReCap SPV 6 Sp. z o.o. rozpoczęto sprzedaż lokali w inwestycji „Tuwima Residence”, zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Juliana Tuwima, jako kolejny (drugi) etap ukończonego i oddanego do użytkowania projektu „Tuwima Apartments”.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W I kwartale 2026 roku nieruchomość inwestycyjna w Katowicach przy ul. Jankego uzyskała pozwolenie na użytkowanie. W II kwartale 2026 roku blisko 1/3 tej nieruchomości została sprzedana do klienta zewnętrznego. Po dniu bilansowym nieruchomość została przejęta przez siostrzaną grupę kapitałową Cavare S.A. wraz ze sprzedażą jednostki zależnej Recap SPV 10 Sp. z o.o., która realizowała tą nieruchomość. Za pozostały wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych odpowiada wycena do wartości godziwej nieruchomości położonej w Gdańsku.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w nocie 14.

7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W ocenie Zarządu Spółki czynniki, które będą miały najistotniejszy wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału to:

- tempo postępu prac budowlanych oraz koszty realizowanych przez spółki zależne projektów,
- tempo sprzedaży lokali mieszkaniowych,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),
- realizacja strategii nabywania gruntów przez spółki zależne z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- ceny materiałów i usług budowlanych.

8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta

Zarząd Spółki nie zidentyfikował innych informacji, które są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Emitenta oraz jego wyniku finansowego i ich zmian, które nie byłyby ujawnione w innych elementach niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

9. Przychody i koszty

9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	8 063	5 768
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	-	-
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	-	808
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	8 063	6 576

9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	3 944	4 964
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	46	48
Odsetki od obligacji	1 671	988
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	383	80
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	6 044	6 080

9.3 Dywidendy otrzymane

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie otrzymała dywidend.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku przedstawia się następująco:

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	13 269	8 615
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	2 521	1 637
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	343	(41)
Różnica, w tym:	2 178	1 678
Wynikająca z różnic trwałych	(0)	(0)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	2 178	1 678

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

12. Inwestycje w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych (udziały wyceniane metodą praw własności)	30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	51 773	49 308
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	50 463	46 132
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	17 861	18 335
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	22 326	21 557
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	-
Resiholdco Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	2 570	2 696
Resi GW Sp. z o.o.	27 177	33 744
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	n/d	n/d
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	-	-
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	-	-
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	-	-
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	18 494	7 397
Recap SPV 33 Sp. z o.o.	-	-
Recap SPV 34 Sp. z o.o.	-	5
Recap SPV 35 Sp. z o.o.	-	n/d

RESI CAPITAL Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach PLN)

Inwestycje w jednostkach zależnych (udziały wyceniane metodą praw własności)	30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Recap SPV 36 Sp. z o.o.	-	n/d
Recap SPV 37 Sp. z o.o.	-	n/d
Recap SPV 38 Sp. z o.o.	-	n/d
Razem inwestycje w jednostki zależne	190 664	179 174

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia udziały w jednostkach zależnych metodą praw własności. Tabele poniżej przedstawiają zmiany wartości posiadanych udziałów i akcji w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku oraz dnia 30 czerwca 2025 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	179 174	161 142
Nabycie udziałów	20	-
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	11 470	8 833
Wartość udziałów na 30.06.	190 664	169 975

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynosi na dzień 30 czerwca 2026 roku 90 226 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku 159 743 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	-	721
Pożyczki od jednostek powiązanych	143 019	144 428
Obligacje	189 787	51 267
Zadłużenie razem	332 806	196 416
- w tym część długoterminowa	332 806	179 694
- w tym część krótkoterminowa	-	16 722

POŻYCZKI OTRZYMANE

Zmiana salda zobowiązań z tytułu pożyczek wynika w głównej mierze z otrzymanych pożyczek od spółek powiązanych w kwocie 25 mln PLN oraz ze spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 30 mln PLN.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 18 czerwca 2026 roku Spółka wyemitowała 165 000 zabezpieczonych obligacji zwykłych Spółki na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. Część pozyskanych środków posłużyła do wcześniejszego wykupu wyemitowanych przez spółkę zależną Recap SPV 8 Sp. z o.o. 89 500 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o łącznej wartości nominalnej w wysokości 89 500 tys. PLN.

W I półroczu 2026 roku w całej Grupie kapitałowej miał miejsce wykup przed terminem zapadalności dłużnych papierów wartościowych o łącznej wartości 124 520 tys. PLN. Poza w/w wymienionymi obligacjami wyemitowanymi przez Recap SPV 8 Sp. z o.o. Grupa wykupiła obligacje serii A wyemitowane przez Resi GW Sp. z o.o. oraz wykupiła w całości obligacje serii A i B oraz częściowo obligacje serii D

wyemitowane przez Spółkę.

15. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa należności krótkoterminowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek otrzymanych, obligacji, pożyczek udzielonych oraz długoterminowych pożyczek udzielonych, które wyceniane są na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową również nie odbiega znacząco od wartości godziwej.

W przypadku pożyczek udzielonych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, pomiar wartości godziwej został sklasyfikowany na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Spółka ustala wartość godziwą pożyczek udzielonych przy użyciu technik wartości bieżącej – umowne przepływy pieniężne pożyczek są dyskontowane według szacunkowej stopy rynkowej (rynkowej stopy zwrotu), która uwzględnia korektę względem ryzyka związanego z przepływami pieniężnymi wycenianych pożyczek.

Spółka klasyfikuje instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie oraz zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (istotne dane nieobserwowalne).

W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku, ani w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

16. Transakcje z jednostkami powiązanymi

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU (niebadane)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Jednostka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	373	269	4
Jednostka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	-	-	-	-	-
Spółki zależne						
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-	488	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 387	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	-	189	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	-	15	-	-	736	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	-	515	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	3 189	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	-	353	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	-	367	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o.	-	390	-	-	-	25
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	-	846	-	-	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	-	1 339	-	-	232	-
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	-	179	(14)	-	-	-
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	-	191	-	-	21	-
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	-	145	-	-	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	-	170	-	-	754	-
Zarząd oraz Rada Nadzorcza	-	-	-	-	29	-

RESI CAPITAL Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Pozostałe jednostki powiązane i zależne	-	175	14	10	28	41
Razem	-	8 063	-	383	3 944	70

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU (niebadane)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Jednostka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	3	1 131	-
Jednostka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	-	-	77	68	-
Spółki zależne						
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	16	-	11	-	223	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	16	-	26	-	931	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	3	777	12	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	64	6	4	-	898	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	262	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	670	2 706	95	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	-	395	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o.	30	38	91	-	572	24
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	-	282	7	-	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	-	516	4	-	291	-
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	-	148	-	-	-	-
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	1	180	-	-	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	5	346	-	-	753	-
Zarząd oraz Rada Nadzorcza	-	-	-	-	97	-
Pozostałe jednostki powiązane i zależne	3	112	-	-	-	18
Razem	808	5 768	250	80	4 964	42

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 ROKU (niebadane)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zob. z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	7 000	-	-	5 401	11 028	-	55
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	-	-	-	-	-
Jednostki zależne							
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-	23 574	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	-	55 449	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	13 535	-	200	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	3 162	-	-	-	24 425	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	2 563	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	15 599	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	242 076	-	547	-	-	-	-
RESIHOLDCO Sp. z o.o.	131	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	11 137	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	14 160	-	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o.	31 377	-	-	1 545	6 452	-	30
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	2 273	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	33 101	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	48 564	-	-	-	7 860	-	-
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	5 876	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	8 012	-	-	-	666	-	-
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	5 408	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	7 828	-	-	-	13 565	-	-
Recap SPV 33 Sp. z o.o.	1 905	-	18	1	-	-	-
Recap SPV 34 Sp. z o.o.	1 034	-	-	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane kapitałowo							
Pensieri di Cavatina srl	226	-	-	-	-	-	-
Zarząd oraz Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-	-

RESI CAPITAL Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zob. z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Pozostałe jednostki powiązane i zależne	117	-	8	-	-	-	-
Razem	455 084	-	773	6 947	143 019	-	85

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zob. z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	118	1 811	37 135	-	-
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	16	-	2 061	-	645
Jednostki zależne							
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	5	11 461	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	9	40 187	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	12 596	-	197	4	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	3 147	-	134	2	23 689	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	1 414	-	-	18	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	15 066	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	101 488	-	824	-	-	-	-
Resiholdco Sp. z o.o.	101	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	10 726	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	13 567	-	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o.	16 720	-	26	27	6 452	-	32
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	2 201	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	16 319	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	37 250	-	-	-	7 628	-	-
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	4 697	-	-	18	-	-	-
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	494	-	-	-	644	-	-
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	5 258	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	7 479	-	20	-	12 820	-	-
Recap SPV 33 Sp. z o.o.	401	-	-	2	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane kapitałowo							
Pensieri di Cavatina srl	225	-	-	-	-	-	-
Zarząd oraz Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	2 351	-
Pozostałe jednostki powiązane i zależne	35	-	-	12	-	-	3
Razem	249 184	-	1 335	1 908	142 077	2 351	680

PORĘCZENIA I GWARANCJE

W pierwszym półroczu 2026 roku Spółka nie udzieliła spółkom zależnym nowych poręczeń i gwarancji.

17. Struktura Akcjonariatu oraz znaczący Akcjonariusze Emitenta

Na dzień 30 czerwca 2026 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji
Cavatina Group S.A. (70%)	38 150 000	38 150 000	1 zł
Forum 124 FIZ (30%)	16 350 000	16 350 000	1 zł
Razem (100%)	54 500 000	54 500 000	1 zł

W dniu 7 stycznia 2026 roku zarejestrowano podwyższenie kapitału podstawowego Spółki. Na dzień 31 grudnia 2025 roku kapitał podstawowy dzielił się na 38 150 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo

w drodze zwiększenia wartości nominalnej akcji istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

18. Inwazja Rosji na Ukrainę oraz konflikt na Bliskim Wschodzie

Spółka i jej spółki zależne nie prowadzą działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi oraz w rejonie Zatoki Perskiej i nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że konflikty te wpływają na otoczenie gospodarcze również w Polsce. Kontynuacja tych wojen może spowodować dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów i usług wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się z jednej strony na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę, z drugiej zaś wysokie stopy procentowe mogą zmniejszyć zdolność kredytową klientów, co ograniczy popyt na nowe mieszkania.

Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów.

Potencjalny negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiające optymalizację wykorzystania zasobów.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie oraz w rejonie Zatoki Perskiej na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

19. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 6 lipca 2026 roku Zarząd Resi Capital S.A. podjął uchwałę o zamiarze przeprowadzenia, w ramach ustanowionego w tej spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji, emisji nie więcej niż 35 tys. zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 35 mln PLN. W dniu 17 sierpnia 2026 roku wyemitowanych zostało 35 tysięcy zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 18 sierpnia 2029 roku.

Dnia 7 lipca 2026 roku spółka Recap SPV 18 Sp. z o.o. spłaciła w całości pożyczkę od jednostki niepowiązanej w łącznej kwocie 10 mln PLN oraz 500 tys. EUR.

W dniu 24 sierpnia 2026 roku Zarząd Resi Capital S.A. podjął uchwały o ustanowieniu w tej spółce I Prospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 200 mln PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR, oraz II Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie może przekroczyć 50 mln PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. Okres zapadalności obligacji każdej serii nie przekroczy 5 lat od dnia emisji.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Bogumiła Gurok
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Barbara Falewicz
Prezes Zarządu

Anna Łagowska-Cioch
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 28 września 2026 roku

