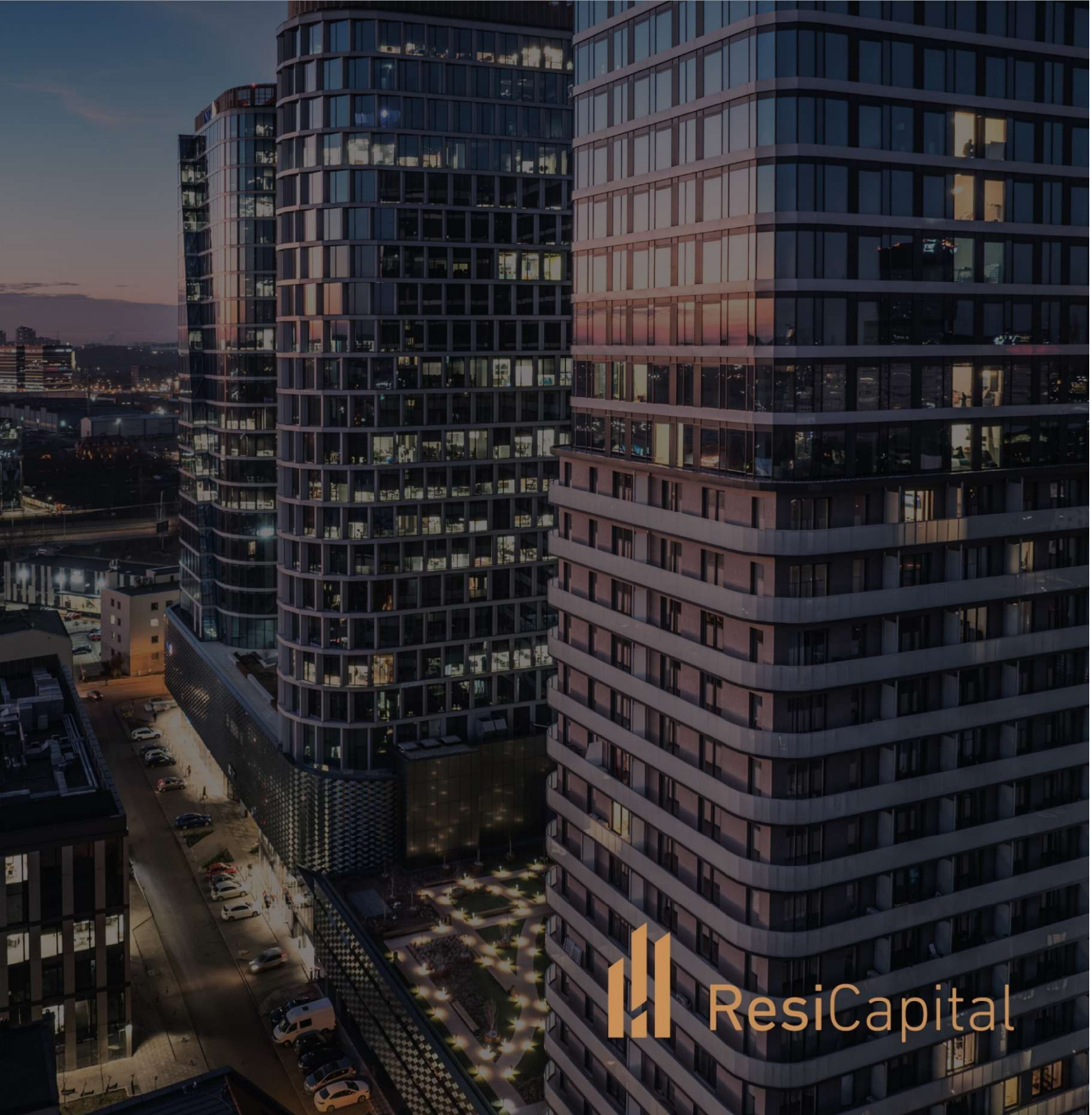




GRUPA KAPITAŁOWA RESI CAPITAL S.A.
SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ RESI CAPITAL S.A.
ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

KRAKÓW, DNIA 28 WRZEŚNIA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
1. Informacje ogólne	8
2. Zmiany w składzie Grupy.....	8
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ..	8
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	10
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym ...	10
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	10
7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta	11
8. Przychody ze sprzedaży	11
9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	11
10. Przychody i koszty finansowe.....	11
11. Podatek dochodowy	12
12. Segmenty operacyjne	12
13. Nieruchomości inwestycyjne	12
14. Zapasy	14
15. Zadłużenie	15
16. Pozostałe aktywa finansowe	16
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16
18. Instrumenty finansowe	16
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	16
19. Transakcje z podmiotami powiązanymi	17
20. Inwazja Rosji na Ukrainę oraz konflikt na Bliskim Wschodzie	19
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	20

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

		okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana	Nota		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	8	71 572	83 623
Koszty sprzedanych mieszkań		(59 461)	(77 756)
Wynik na sprzedaży mieszkań		12 111	5 867
Przychody z pozostałych umów z klientami	8	6 587	16 236
Koszty z pozostałych umów z klientami		(5 722)	(15 101)
Koszty ogólnego zarządu		(7 532)	(6 816)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		8 144	16 328
Zysk z działalności operacyjnej		13 588	16 514
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	30
Przychody finansowe	10	434	2 838
Koszty finansowe	10	(1 023)	(7 494)
Zysk brutto		12 999	11 888
Podatek dochodowy	11	(2 474)	(2 943)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		10 525	8 945
Zysk netto za okres		10 525	8 945
Inne całkowite dochody netto		-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		10 525	8 945

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Nota	30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		125	158
Rzeczowe aktywa trwałe		11 225	5 230
Nieruchomości inwestycyjne	13	136 458	125 876
Pozostałe aktywa finansowe	16	10 431	3 366
Pozostałe aktywa niefinansowe		686	795
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		5 464	3 583
		164 389	139 008
Aktywa obrotowe			
Zapasy	14	655 078	589 895
Należności handlowe oraz pozostałe należności		43 880	38 922
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 069	873
Pozostałe aktywa finansowe	16	21 795	26 938
Pozostałe aktywa niefinansowe		18 286	15 947
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	108 248	176 456
		849 356	849 031
SUMA AKTYWÓW		1 013 745	988 039
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy		415 632	405 107
Kapitał zapasowy		54 500	38 150
Pozostały kapitał		185 655	2 297
Zyski zatrzymane		-	199 708
		175 477	164 952
Kapitał własny ogółem		415 632	405 107
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	15	18 017	170 202
Obligacje	15	239 726	177 644
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług		5 272	4 383
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	13 134	7 190
Pozostałe zobowiązania finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 218	3 078
		277 367	362 497
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług		53 612	41 134
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług		20 063	30 382
Kredyty i pożyczki	15	88 945	15 393
Obligacje	15	-	26 793
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	1 238	1 074
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	130	960
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		148 936	100 379
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		7 822	4 320
		320 746	220 435
Zobowiązania ogółem		598 113	582 932
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 013 745	988 039

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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/(strata) brutto	12 999	11 888
Korekty o pozycje:	(25 981)	5 623
Amortyzacja	579	618
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(4 973)	(2 074)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu zapasów	(63 661)	(33 705)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(2 230)	7 760
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	55 672	53 151
Odsetki	437	6 938
Podatek dochodowy zapłacony	(3 909)	(8 414)
Pozostałe	(7 896)	(18 651)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12 982)	17 511
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	14 277	3 163
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	-	139
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	14 251	-
Spłata udzielonych pożyczek	26	22
Odsetki otrzymane	-	2
Pozostałe	-	3 000
Wydatki	21 594	37 378
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	118	11 632
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	14 476	25 482
Udzielenie pożyczek	7 000	264
Pozostałe	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 317)	(34 215)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

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 finansowej		
Wpływy	186 027	119 491
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	23 586	106 562
Emisja dłużnych papierów wartościowych	161 170	11 880
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	1 271	1 049
Wydatki	233 936	103 992
Spłata pożyczek/kredytów	106 521	91 848
Wykup dłużnych papierów wartościowych	124 520	-
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	2 101	105
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	316	398
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	478	159
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	-	11 482
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(47 909)	15 499
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(68 208)	(1 205)
Środki pieniężne na początek okresu	176 456	3 576
Środki pieniężne na koniec okresu	108 248	2 371

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostały kapitał	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku	38 150	2 297	199 708	164 952	405 107
Zysk (strata) netto za okres	-	-	-	10 525	10 525
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres	-	-	-	10 525	10 525
Emisja akcji	16 350	183 358	(199 708)	-	-
Na dzień 30 czerwca 2026 roku	54 500	185 655	-	175 477	415 632

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

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Pozostały kapitał	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	38 150	2 297	-	152 294	192 741
Zysk (strata) netto za okres	-	-	-	8 945	8 945
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres	-	-	-	8 945	8 945
Na dzień 30 czerwca 2025 roku	38 150	2 297	-	161 239	201 686

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Resi Capital S.A. („Jednostka Dominująca”, „Spółka”, „Emitent”) i jej spółek zależnych. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej, do której należy Spółka jest Cavatina Sp. z o.o. Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Spółki jest Cavatina Group S.A.

Resi Capital S.A. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 31 stycznia 2020 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000838642. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 385960233. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja obiektów mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż poszczególnych lokali mieszkalnych do odbiorcy końcowego.

Jednostka Dominująca, jako jednostka zależna, należy do grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o., której skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej sporządzane jest przez Cavatinę Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Sprawozdanie jest składane do właściwego rejestru sądowego.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 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, na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Półroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.

2. Zmiany w składzie Grupy

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 skonsolidowanego 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.

Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów). Na dzień 30 czerwca 2026 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziły 24 jednostki kontrolowane przez Grupę.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) zostało sporządzone przez Jednostkę Dominującą zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34

„Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

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

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. walucie funkcjonalnej i prezentacji Grupy, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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.

Realizacja prognozy jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub niepozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup gruntów (również poprzez emisję obligacji) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów lub sprzedaż części posiadanych aktywów. Zarząd ocenia powyższe alternatywne możliwości zapewniania finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z parterami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, sprzedaży mieszkań i pozyskiwania finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane 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 niezmiennym istotnie zakresie.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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 skonsolidowane sprawozdanie

finansowe Grupy. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

4.1. 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
USD	3,7708	3,6016

5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

Ilość i wartość podpisanych umów deweloperskich została przedstawiona w nocie 14 niniejszego Sprawozdania. Wzrost wolumenów sprzedaży przełożył się bezpośrednio na przyrost wartości pozostałych zobowiązań finansowych w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

INWESTYCJE W TRAKCIE REALIZACJI

Grupa w okresie sprawozdawczym realizowała – budowała i sprzedawała mieszkania i lokale na pięciu inwestycjach oraz sprzedawała mieszkania i lokale na czterech inwestycjach, które uzyskały pozwolenia na użytkowania w okresach poprzednich.

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 15.

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

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

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

7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej 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 nie zidentyfikował informacji, które są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy oraz jej wyniku finansowego i ich zmian, które nie byłyby ujawnione w innych elementach niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8. Przychody ze sprzedaży

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
- przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych i innych**	71 572	83 623
- przychody z tyt. generalnego wykonawstwa i pozostałych umów z klientami*	6 587	16 236
Razem przychody z umów z klientami (MSSF 15)	78 159	99 859
- koszt własny sprzedanych lokali	(57 519)	(73 348)
- koszty sprzedaży lokali	(1 942)	(4 408)
- koszt generalnego wykonawstwa i pozostałych umów z klientami	(5 722)	(15 101)
Razem koszty umów z klientami	(65 183)	(92 857)

*rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi, **rozpoznawane po wykonaniu usługi/przekazaniu wyrobu gotowego

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

9. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

10. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych	42	94
Odsetki pozostałe	372	-
Dodatnie różnice kursowe	2	2 735
Pozostałe przychody finansowe	18	9
Przychody finansowe ogółem	434	2 838

Koszty finansowe

	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	-	6 034
Odsetki od obligacji	-	839
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	478	159
Pozostałe odsetki	77	150
Koszty otrzymanych poręczeń	-	-
Inne koszty finansowe	468	312
Koszty finansowe ogółem	1 023	7 494

11. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według stawki 19%, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów	12 999	11 888
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	2 470	2 259
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	2 474	2 943
Różnica, w tym:	4	684
- wynikająca z różnic trwałych	4	684

12. Segmenty operacyjne

Grupa prowadzi działalność polegającą na budowaniu oraz sprzedaży budynków mieszkalnych dla klientów w ramach jednego segmentu operacyjnego. Działalność Grupy jest prowadzona głównie przez jednostki celowe (SPV), które są właścicielami poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych. Proces budowy prowadzony jest przez SPV, które korzystają z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na ich rzecz przez Resi GW Sp. z o.o. W ramach swojej działalności Grupa wytwarza jednolity produkt jakim jest lokal mieszkalny z przynależnościami, który jest oferowany jedynie na rynku polskim (brak zróżnicowania geograficznego), natomiast decyzje zarządcze podejmowane są w oparciu o informacje obejmujące całe posiadane portfolio projektów inwestycyjnych i bez odrębnego podziału na wyniki osiągane na generalnym wykonawstwie i procesie deweloperskim. Również w obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Mając na uwadze charakter działalności oraz powyżej opisany sposób zarządzania nią, Grupa nie wydziela odrębnych segmentów sprawozdawczych.

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Jankego, Katowice	Palio E/F, Gdańsk	Wodna, Kraków	Pozostałe nieruchomości	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	58 198	13 679	30 724	23 275	125 876
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	125	1 773	-	1 898
Zmiany w okresie:	(4 496)	13 838	153	1 087	10 582
Prawo do użytkowania aktywów	-	(1)	-	-	(1)
Wycena do wartości godziwej	-	13 701	-	-	13 701
Nakłady inwestycyjne	9 754	138	153	1 087	11 132
Sprzedaż	(14 250)	-	-	-	(14 250)
Saldo zamknięcia	53 702	27 517	30 877	24 362	136 458
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	124	1 773	-	1 897

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Jankego, Katowice	Palio E/F, Gdańsk	Wodna, Kraków	Pozostałe nieruchomości	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	30 530	11 744	12 261	22 973	77 508
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	-	-	-	-
Zmiany w okresie:	27 668	1 935	18 463	302	48 368
Prawo do użytkowania aktywów	-	125	1 773	-	1 898
Wycena do wartości godziwej	-	-	3 421	-	3 421
Nakłady inwestycyjne	31 731	1 810	13 269	4 302	51 112
Inne	-	-	-	(4 000)	(4 000)
Transfery	(4 063)	-	-	-	(4 063)
Saldo zamknięcia, w tym:	58 198	13 679	30 724	23 275	125 876
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	125	1 773	-	1 898

W ramach transferów zaprezentowano reklasyfikacje z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów nieruchomości przy ulicy Jankego w Katowicach. Zmiana klasyfikacji wynika ze zmiany pierwotnie podjętej przez Grupę decyzji odnośnie realizacji przychodów z tego projektu, obecnie część nieruchomości będzie realizowana z zamiarem sprzedaży mieszkań. Inne ruchy to zwrot zadatku na zakup gruntu.

14. Zapasy

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Quorum Apartments Wrocław	Global Apartments Katowice	Tuwima Apartments Łódź	Ocean Apartments Kraków	Katowicka Residence Katowice	Apartamenty Reytana Bielsko-Biała	Liberty Tower Warszawa	Osiedle Jankego Katowice	Tuwima Residence Łódź	Pozostałe zapasy	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	6 587	27 510	121 280	1 327	50 523	72 531	243 865	15 026	16 280	34 966	589 895
odrębnie ujęte zob. z tyt. leasingu (PWUG)	21	21	-	4	299	670	2 162	-	-	-	3 177
Zmiany w okresie:	(3 311)	(13 847)	(37 891)	(1 316)	18 778	28 037	40 456	16 553	7 628	10 096	65 183
Prawo do użytkowania aktywów	(8)	3	-	(4)	-	-	(1)	-	-	-	(10)
Nakłady inwestycyjne	-	-	2 352	-	18 778	28 037	40 457	16 553	7 628	10 096	123 901
Inne	(405)	(501)	-	(284)	-	-	-	-	-	-	(1 190)
Sprzedaż lokali	(2 898)	(13 349)	(40 243)	(1 028)	-	-	-	-	-	-	(57 518)
Saldo zamknięcia, w tym:	3 276	13 663	83 389	11	69 301	100 568	284 321	31 579	23 908	45 062	655 078
odrębnie ujęte zob. z tyt. leasingu (PWUG)	13	24	-	-	299	670	2 161	-	-	-	3 167

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w I półroczu 2026 roku wyniosły 29 944 tys. PLN, z czego 9 200 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Quorum Apartments Wrocław	Global Apartments Katowice	Tuwima Apartments Łódź	Ocean Apartments Kraków	Katowicka Residence Katowice	Apartamenty Reytana Bielsko-Biała	Liberty Tower Warszawa	Osiedle Jankego Katowice	Tuwima Residence Łódź	Pozostałe zapasy	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	73 890	88 417	125 779	17 805	20 197	27 751	188 633	-	12 743	15 515	570 730
odrębnie ujęte zob. z tyt. leasingu (PWUG)	474	103	-	156	299	-	2 161	-	-	-	3 193
Zmiany w okresie:	(67 303)	(60 907)	(4 499)	(16 478)	30 326	44 780	55 232	15 026	3 537	19 451	19 165
Prawo do użytkowania aktywów	(453)	(82)	-	(152)	-	670	1	-	-	-	(16)
Nakłady inwestycyjne	384	588	52 791	296	30 326	44 110	55 231	10 963	3 537	21 587	219 813
Inne	(1 283)	(241)	-	-	-	-	-	-	-	(2 136)	(3 660)
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	4 063	-	-	4 063
Sprzedaż lokali	(65 951)	(61 172)	(57 290)	(16 622)	-	-	-	-	-	-	(201 035)
Saldo zamknięcia, w tym:	6 587	27 510	121 280	1 327	50 523	72 531	243 865	15 026	16 280	34 966	589 895
odrębnie ujęte zob. z tyt. leasingu (PWUG)	21	21	-	4	299	670	2 162	-	-	-	3 177

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w 2025 roku wyniosły 42 368 tys. PLN, z czego 18 456 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

Poniższa tabela przedstawia wartość (netto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia 14 września 2026 roku.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Apartamenty Reytana Bud. C	63 382	146	6 692	16	70 074	162
Apartamenty Reytana Bud. E	1 752	2	-	-	1 752	2
Apartamenty Reytana Bud. F	16 990	26	4 911	11	21 901	37
Osiedle Jankego	12 034	29	4 968	10	17 002	39
Liberty Tower	219 670	110	54 513	29	274 183	139
Global Apartments	321 094	647	3 962	7	325 056	654
Katowice Katowicka	25 596	53	11 813	25	37 409	78
Ocean Apartments	90 385	120	-	-	90 385	120
Quorum Apartments C	318 476	344	-	-	318 476	344
Tuwima Apartments B 1	39 599	89	1 879	3	41 478	92
Tuwima Apartments B 2	108 566	256	3 569	8	112 135	264
Tuwima Residence Budynek A	8 816	12	5 440	10	14 256	22
Razem	1 226 360	1 834	97 747	119	1 324 107	1 953

15. Zadłużenie

	30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Kredyty bankowe	-	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	18 017	45 123
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	88 945	140 472
Obligacje	239 726	204 437
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	5 065	5 075
Pozostałe zobowiązania leasingowe	9 307	3 189
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	130	960
Zadłużenie razem, w tym:	361 190	399 256
- część długoterminowa	270 877	355 036
- część krótkoterminowa	90 313	44 220

KREDYTY I POŻYCZKI

Dnia 30 czerwca 2026 roku Grupa nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów bankowych; nie posiadała ich również na dzień 31 grudnia 2025 roku. Zadłużenie z tytułu pożyczek zmniejszyło się w I półroczu 2026 roku o 78 633 tys. PLN, do poziomu 106 962 tys. PLN, z czego pożyczki od jednostek powiązanych stanowiły 18 017 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 45 123 tys. PLN), a pożyczki od jednostek niepowiązanych 88 945 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2025 roku: 140 472 tys. PLN).

W I półroczu 2026 roku Grupa pozyskała nowe finansowanie pożyczkowe - pożyczkę od jednostki niepowiązanej na rzecz Recap SPV 10 Sp. z o.o. w kwocie 20 000 tys. PLN oraz pożyczkę od Cavare S.A. w kwocie 2 230 tys. PLN.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 18 czerwca 2026 roku Resi Capital S.A. 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 Grupa dokonała wykupu 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 Resi Capital S.A.

16. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki udzielone	9 639	2 589
Należności długoterminowe	792	777
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	21 795	26 938
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	2 707	5 899
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	18 757	21 039
- kaucje wpłacone przez najemców	331	-
Razem	32 226	30 304
- długoterminowe	10 431	3 366
- krótkoterminowe	21 795	26 938

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Środki pieniężne w banku	108 248	176 456
Razem	108 248	176 456

18. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa należności handlowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zobowiązań inwestycyjnych, krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

19. Transakcje z podmiotami powiązаными

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

Transakcje z jednostkami powiązаными	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe*	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyż. szczebla)	45	-	290	41	2 235	-
Cavare S.A. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	-	2	364	-	-	-
Cavare GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	2 000	2	-	-	-	-
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	-	436	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	-	36	-	27	-
Cavatina Holding S.A. (spółka siostra)	108	-	7	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	2 672	197	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	110	-	-	-	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	549	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	183	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	186	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	392	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	371	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	102	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	134	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	5	2 720	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	125	891	-	-	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	603	436	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	574	75	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane	41	26	-	1	-	-
Razem	6 685	6 225	772	42	2 262	-

*odsetki i pozostałe koszty finansowe odniesione w koszty finansowe w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i/lub zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych bądź wartość zapasów.

Grupa Kapitałowa Resi Capital Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach PLN)

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

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe*	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyż. szczebla)	18	-	1 132	87	1 375	-
Cavare S.A. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	208	-	18	-
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	-	14 193	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	-	206	-	499	28
Cavatina Holding S.A. (spółka siostra)	107	-	45	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	1 435	1 380	22	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	188	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	401	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	5 600	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	3 687	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	1 206	-	-	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	2 214	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane	201	-	-	-	-	-
Razem	7 950	22 680	1 613	87	1 892	28

*odsetki i pozostałe koszty finansowe odniesione w koszty finansowe w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i/lub zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych bądź wartość zapasów.

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 ROKU (niebadane)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Należności handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyż. szczebla)	5 512	3 436	9 391	11 019
Pensieri di Cavatina srl (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	268	-	-	-
Cava Jet Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	14 487	-	36	-
Cavare S.A. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	3	925	-	6 755
CAVARE GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	3	460	-	-
ReCap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	2 434	2 792	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	342	6	-	-
Cavatina Holding S.A. (spółka siostra)	-	5 535	-	243
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	732	20 851	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	851	815	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	106	45	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	480	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	2 730	2	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	758	822	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	2 213	272	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	4 862	-	-
Pozostałe jednostki powiązane	38	-	-	-
Razem	30 957	40 823	9 427	18 017

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Należności handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyż. szczebla)	2 019	2 119	2 358	37 169
Cava Jet Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	14 487	-	-	-
Cavare S.A. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	3	36	-	3 307
ReCap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	2 582	2 792	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	351	790	-	2 061
Cavatina Holding S.A. (spółka siostra)	-	5 535	-	235
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	499	19 150	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	302	815	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	470	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	692	1 113	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	1 769	527	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	1 069	1 265	-	2 351
Pozostałe jednostki powiązane	404	59	-	-
Razem	24 647	34 201	2 358	45 123

20. Inwazja Rosji na Ukrainę oraz konflikt na Bliskim Wschodzie

Grupa nie prowadzi 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 umożliwiający 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.

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 6 lipca 2026 roku Zarząd spółki zależnej 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 spółki zależnej 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.

Sporządził

Michał Chudy
*Dyrektor Działu
Konsolidacji i Sprawozdawczości*

Podpisy Zarządu

Barbara Falewicz
Prezes Zarządu

Anna Łagowska-Cioch
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 28 września 2026 roku

