



ResiCapital

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Resi Capital S.A.

oraz Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.

za I półrocze 2026 roku

Kraków, dnia 28 września 2026 roku



ResiCapital

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU



Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki Resi Capital S.A.

oraz Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.

za I półrocze 2026 roku

Kraków, dnia 28 września 2026 roku

I. INFORMACJE OGÓLNE	5
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o jednostce dominującej w Grupie kapitałowej RESI CAPITAL S.A.....	5
Kapitał zakładowy / akcjonariat.....	5
Skład Grupy kapitałowej.....	6
Wypłata dywidendy	7
Nabycie akcji/ udziałów własnych	7
Organy jednostki dominującej	7
Skład Zarządu jednostki dominującej	7
Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej	8
II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY.....	9
III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ Grupy	13
Wskaźniki – dane skonsolidowane:	13
Wskaźniki – dane jednostkowe	13
Wybrane dane skonsolidowane	14
Wybrane dane jednostkowe	14
IV. ZATRUDNIENIE.....	15
V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2026 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU, A TAKŻE PO DNIU 30 CZERWCA 2026 DO DNIA SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA	16
VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....	17
VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI	18
VIII. OPIS ZASAD SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	19
IX. OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA	19
X. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE	25

I. INFORMACJE OGÓLNE

DANE REJESTROWE I PODSTAWOWE INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ W GRUPIE KAPITAŁOWEJ RESI CAPITAL S.A

Firma Spółki:	RESI CAPITAL Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką”, „Jednostką Dominującą”)
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
Numer KRS:	0000838642
Oznaczenie Sądu Rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy KRS
Data sporządzenia statutu:	31 stycznia 2020 roku
Data rejestracji w KRS:	27 kwietnia 2020 roku
Numer identyfikacyjny REGON:	385960233
Numer identyfikacji podatkowej (NIP):	6793198944

Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie („Spółka”, „Resi Capital S.A.”, lub „Jednostka Dominująca”) powstała jako spółka akcyjna i została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS: 0000838642 w dniu 27 kwietnia 2020 roku. Statut założycielski Spółki został zawarty w dniu 31 stycznia 2020 roku.

Resi Capital S.A. została utworzona i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również Statutu oraz innych regulacji wewnętrznych. Spółka jako emitent obligacji wprowadzonych na Catalyst działa również w oparciu o przepisy regulujące funkcjonowanie rynku kapitałowego, w tym Ustawę o Ofercie Publicznej, Ustawę o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Spółka Resi Capital S.A. jako jednostka dominująca prowadzi działalność holdingową, tj. zarządzanie Grupą Kapitałową Resi Capital S.A., jej polityką finansową oraz nadzoruje spółki zależne prowadzące zarówno działalność deweloperską w obszarze nieruchomości mieszkaniowych wraz z usługami, oraz generalnego wykonawstwa.

W skład Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A. („Grupa”, lub „Grupa Resi Capital S.A.”) na dzień sporządzenia sprawozdania, wchodzi Resi Capital Spółka Akcyjna oraz 25 spółek zależnych, które są opisane w dalszej części sprawozdania.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Resi Capital S.A. oraz Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A. za I półrocze 2026 roku zawiera dane finansowe oraz niefinansowe, przedstawiające wyniki finansowe oraz sytuację finansową Spółki oraz Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY / AKCJONARIAT

W związku z podjętą w dniu 22 grudnia 2025 roku Uchwałą nr 2/12/2025 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję 16.350.000 nowych akcji serii C, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza, o wartości nominalnej 1 zł każda, oraz objęciem ich przez Forum 124 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie, w dniu 7 stycznia 2026 roku została zarejestrowana w KRS zmiana (podwyższenie) kapitału zakładowego Spółki z kwoty 38.150.000 zł do 54.500.000,00 zł.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku i odpowiednio na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 54.500.000,00 zł oraz dzieli się na 54.500.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł, w tym: (i) 38.150.000 akcji przysługuje akcjonariuszowi Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie, a (ii) 16.350.000 akcji przysługuje Forum 124 Funduszowi Inwestyjnemu Zamkniętemu z siedzibą w Krakowie.

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Jednostki zależne	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 30 czerwca 2026	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 30 czerwca 2025
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	99,84%	99,84%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
Resiholdco Sp. z o.o. (dawniej: ReCap SPV 9 Sp. z o.o.)	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
Resi GW Sp. z o.o.	Kraków	generalne wykonawstwo inwestycji mieszkaniowych	100%	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 33 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	-

ReCap SPV 35 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 36 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 37 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 38 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	-

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony.

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku Spółka utworzyła cztery nowe jednostki zależne w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością tj. spółki pod firmą: ReCap SPV 35 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ReCap SPV 36 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ReCap SPV 37 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, oraz ReCap SPV 38 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

W okresie po dniu 30 czerwca 2026 roku Spółka utworzyła kolejne nowe jednostki zależne w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. spółki pod firmą: ReCap SPV 39 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, oraz ReCap SPV 40 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

W dniu 8 lipca 2026 roku Spółka zbyła za kwotę 5 tys. PLN 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki zależnej ReCap SPV 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie na rzecz podmiotu powiązanego CAVARE S.A. z siedzibą w Krakowie.

WYPŁATA DYWIDENDY

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku Spółka nie wypłacała i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy. Zysk roku 2025 został przeznaczony na kapitał zapasowy.

NABYCIE AKCJI/ UDZIAŁÓW WŁASNYCH

W okresie od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku Spółka nie dokonała nabycia lub zbycia żadnych akcji własnych.

ORGANY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

SKŁAD ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

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

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku jak i po dniu 30 czerwca 2026 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

SKŁAD RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 roku oraz aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

- Rafał Malarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Daniel Draga – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Filip Dziuda – Członek Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Wentlandt – Członek Rady Nadzorczej
- Dominik Nagły – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie, przy czym z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2025 tj. 30 czerwca 2026 roku, zgodnie z brzmieniem statutu Spółki, wygasta kadencja dotychczasowych członków Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 30 czerwca 2026 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło Uchwałę nr 17, na mocy której ustaliło, że Rada Nadzorcza Spółki kolejnej kadencji liczyć będzie 5 członków, a następnie podjęło Uchwałę nr 18 o powołaniu do Rady Nadzorczej kolejnej kadencji dotychczasowych członków Rady Nadzorczej tj.:

- Rafał Malarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Daniel Draga – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Filip Dziuda – Członek Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Wentlandt – Członek Rady Nadzorczej
- Dominik Nagły – Członek Rady Nadzorczej

II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY

W okresie objętym przedmiotowym sprawozdaniem Grupa Resi Capital S.A. realizowała następujące inwestycje w budynki mieszkalne:

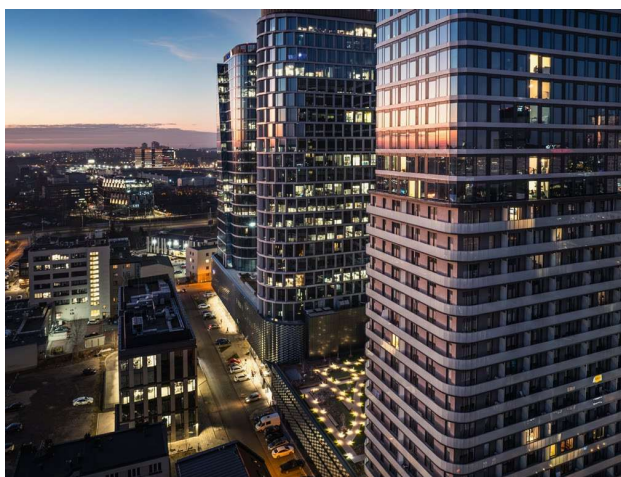
Projekty zakończone (Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania)



QUORUM - WROCŁAW	
Powierzchnia użytkowa	16 591
ilość mieszkań	341
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	320 472
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży*	100%
Wartość netto przedsprzedaży**	318 476



OCEAN - KRAKÓW	
Powierzchnia użytkowa	5 429
ilość mieszkań	120
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	90 390
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży*	100%
Wartość netto przedsprzedaży**	90 390



GLOBAL - KATOWICE	
Powierzchnia użytkowa	26 098
ilość mieszkań	663
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	329 641
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży*	99%
Wartość netto przedsprzedaży**	325 055



TUWIMA APARTMENTS - ŁÓDŹ	
Powierzchnia użytkowa	20 889
ilość mieszkań	452
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	211 364
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży*	78%
Wartość netto przedsprzedaży**	153 612

* umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie dot. mieszkań (na dzień 14.09.2026)

** umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie (na dzień 14.09.2026)

Projekty w trakcie realizacji



APARTAMENTY REYTANA, Budynek C - BIELSKO-BIAŁA	
Powierzchnia użytkowa	10 079
ilość mieszkań	251
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	67%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	104 535
Planowana data zakończenia	Q4 2026
Poziom przedsprzedaży*	65%
Wartość netto przedsprzedaży**	70 074



APARTAMENTY REYTANA, Budynek E - BIELSKO-BIAŁA	
Powierzchnia użytkowa	1 283
ilość mieszkań	12
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	7%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	13 068
Planowana data zakończenia	Q2 2027
Poziom przedsprzedaży*	0%
Wartość netto przedsprzedaży**	1 752



APARTAMENTY REYTANA, Budynek F - BIELSKO-BIAŁA

Powierzchnia użytkowa	7 860
ilość mieszkań	156
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	11%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	80 056
Planowana data zakończenia	Q3 2027
Poziom przedsprzedaży*	24%
Wartość netto przedsprzedaży**	21 901



KATOWICKA RESIDENCE - KATOWICE

Powierzchnia użytkowa	8 820
ilość mieszkań	205
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	83%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	107 137
Planowana data zakończenia	Q4 2026
Poziom przedsprzedaży*	38%
Wartość netto przedsprzedaży**	37 409



OSIEDLE JANKEGO - KATOWICE

Powierzchnia użytkowa	8 516
ilość mieszkań	180
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	26%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	85 046
Planowana data zakończenia	Q2 2027
Poziom przedsprzedaży*	22%
Wartość netto przedsprzedaży**	17 002



LIBERTY TOWER BY CAVATINA - WARSZAWA

Powierzchnia użytkowa	25 519
ilość mieszkań	584
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	7%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	837 340
Planowana data zakończenia	Q4 2028
Poziom przedsprzedaży*	24%
Wartość netto przedsprzedaży**	274 183



TUWIMA RESIDENCE - ŁÓDŹ

Powierzchnia użytkowa	7 141
ilość mieszkań	156
Zaawansowanie budowy (%) na 30.06.2026	19%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	72 736
Planowana data zakończenia	Q3 2027
Poziom przedsprzedaży*	10%
Wartość netto przedsprzedaży**	14 256

* umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie dot. mieszkań (na dzień 14.09.2026)

** umowy rezerwacyjne, przedwstępne i deweloperskie (na dzień 14.09.2026)

Projekty w przygotowaniu, które obejmują zarówno już nabyte jak i zabezpieczone grunty, o łącznym potencjale ponad 120 tys. m² PU oraz ponad 2 500 lokali nie zostały uwzględnione w powyższym zestawieniu. Powyższe dane nie uwzględniają również inwestycji na poznańskiej Malcie, która ma być realizowana w formule JV (ponad 3 tys. mieszkań).

III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY

Działalność gospodarczą Grupy i Spółki, ich wynik finansowy i rentowność za I półrocze 2026 roku oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy charakteryzują następujące wskaźniki oraz wybrane dane finansowe w ujęciu skonsolidowanym oraz jednostkowym:

WSKAŹNIKI – DANE SKONSOLIDOWANE:

Wskaźniki finansowania		30.06.2026	31.12.2025
stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych	59%	59 %
	suma pasywów		
pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny	253%	291 %
	aktywa trwałe		
trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe	68%	78 %
	suma pasywów		

WSKAŹNIKI – DANE JEDNOSTKOWE:

Wskaźniki finansowania		30.06.2026	31.12.2025
stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych	44%	32 %
	suma pasywów		
pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny	64%	92 %
	aktywa trwałe		
trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe	99%	97 %
	suma pasywów		

WYBRANE DANE SKONSOLIDOWANE

Skonsolidowane dane finansowe	tys. PLN		tys. EUR	
	okres zakończony 30 czerwca 2026	okres zakończony 30 czerwca 2025	okres zakończony 30 czerwca 2026	okres zakończony 30 czerwca 2025
Przychody ze sprzedaży mieszkań	71 572	83 623	16 832	19 812
Zysk (strata) ze sprzedaży mieszkań	12 111	5 867	2 848	1 390
Zysk operacyjny	13 588	16 514	3 196	3 913
Zysk brutto	12 999	11 888	3 057	2 817
Zysk netto z działalności kontynuowanej	10 525	8 945	2 475	2 119
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12 982)	17 511	(3 053)	4 149
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 317)	(34 215)	(1 721)	(8 106)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(47 909)	15 499	(11 267)	3 672
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	(68 208)	(1 205)	(16 041)	(285)

Skonsolidowane dane finansowe na dzień	tys. PLN		tys. EUR	
	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Aktywa razem	1 013 745	988 039	235 958	233 761
Kapitał własny	415 632	405 107	96 742	95 845
Zobowiązania długoterminowe	277 367	362 497	64 560	85 764
Zobowiązania krótkoterminowe	320 746	220 435	74 656	52 153

WYBRANE DANE JEDNOSTKOWE

Jednostkowe dane finansowe	tys. PLN		tys. EUR	
	okres zakończony 30 czerwca 2026	okres zakończony 30 czerwca 2025	okres zakończony 30 czerwca 2026	okres zakończony 30 czerwca 2025
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	11 470	8 833	2 697	2 093
Zysk operacyjny	12 496	9 003	2 939	2 133
Zysk brutto	13 269	8 615	3 121	2 041
Zysk netto za okres	12 926	8 656	3 040	2 051
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 264)	11 752	(1 238)	2 784
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(197 700)	16 557	(46 494)	3 923
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	133 447	(28 437)	31 383	(6 737)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	(69 517)	(128)	(16 348)	(30)

Jednostkowe dane finansowe na dzień	tys. PLN		tys. EUR	
	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Aktywa razem	763 728	610 939	177 764	144 543
Kapitał własny	426 507	413 581	99 273	97 850
Zobowiązania długoterminowe	332 806	179 694	77 463	42 514
Zobowiązania krótkoterminowe	4 415	17 664	1 028	4 179

Sytuacja finansowa Grupy Resi Capital S.A. oraz Spółki w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz po dniu 30 czerwca 2026 roku

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A. oraz spółka Resi Capital S.A. posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości, a jej głównym źródłem finansowania były finansowania zewnętrzne, pożyczki właścicielskie oraz wpływy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz usługowych. Zewnętrzne dłużne źródła finansowania to pożyczki oraz środki pochodzące z emisji obligacji. W ostatnim kwartale 2025 roku Spółka pozyskała 47,5 miliona EUR w ramach emisji nowych akcji i podwyższenia kapitału zakładowego do 54.500 tys. PLN, które zostały w całości objęte przez Forum 124 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie w zamian za wkład pieniężny, a podwyższenie kapitału zakładowego zarejestrowane w KRS w styczniu 2026 roku, które środki również przeznaczone są na rozwój działalności. W drugim kwartale 2026 roku spółka pozyskała środki w ramach I Bezprospektowego Programu Emisji obligacji ustanowionego do kwoty 200 000 tys. PLN, poprzez wyemitowanie 165 000 szt. obligacji serii E o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 165 000 tys. PLN, a w trzecim Spółka pozyskała dodatkowe środki w ramach I Bezprospektowego Programu Emisji obligacji poprzez wyemitowanie 35 000 szt. obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 35 000 tys. PLN. Zdaniem Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy i Spółki Resi Capital S.A. zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.

IV. ZATRUDNIENIE

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w Grupie Resi Capital S.A. stan zatrudnienia wynosił: 38 osób.

V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2026 ROKU DO DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU, A TAKŻE PO DNIU 30 CZERWCA 2026 DO DNIA SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

Grupa w ramach inwestycji mieszkaniowych od 2022 roku prowadzi działalność i uzyskuje korzyści ekonomiczne wykorzystując model biznesowy, polegający na budowie i sprzedaży nieruchomości (lokali mieszkalnych oraz lokali usługowych) dla klientów (działalność deweloperska).

Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym, unikalnym modelu biznesowym, zapewniającym zdolność Grupy do prowadzenia wszystkich istotnych procesów biznesowych, projektowych, zakupowych, budowlanych i nadzorczych (kontrolnych) oraz sprzedażowych, związanych z całościową realizacją projektów nieruchomości mieszkaniowych oraz następnie ich komercjalizacją.

Sprzedaż mieszkań

W I półroczu 2026 roku Grupa podpisała łącznie 241 umów deweloperskich lub przedwstępnych oraz posiadała 145 aktywnych umów rezerwacyjnych na dzień 30 czerwca 2026 roku.

Inne istotne zdarzenia dotyczące inwestycji oraz projektów

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”.

Akwizycje

W okresie sprawozdawczym oraz po dniu bilansowym spółki zależne z Grupy zawarły przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości pod realizację nowych projektów deweloperskich, w tym: (i) ReCap SPV 26 sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Sikorki, (iv) ReCap SPV 34 Sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Krakowie w rejonie ul. Wodnej, (v) ReCap SPV 35 sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Ostrowskiej, (vi) ReCap SPV 36 sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Bielsku-Białej przy ul. Dworkowej.

Nieruchomości inwestycyjne

W okresie sprawozdawczym Grupa Resi Capital S.A. nie ponosiła istotnych wydatków zwiększających wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie, koncentrując swoją działalność na budowie i sprzedaży projektów mieszkaniowych. 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

zewnątrznego. 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 tę nieruchomość. Za pozostały wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych odpowiada wycena do wartości godziwej nieruchomości położonej w Gdańsku, której efekt został rozpoznany w pozostałych przychodach operacyjnych Sprawozdania z całkowitych dochodów.

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego oraz spłata istniejącego zadłużenia

W I kwartale 2026 roku Spółka spłaciła przed terminem wymagalności obligacje serii A oraz obligacje serii B 13,6 mln zł oraz częściowej amortyzacji zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii D na kwotę ok. 9 mln zł.

W maju 2026 roku Spółka ustanowiła I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji do kwoty 200 000 tys. PLN („Program”). W ramach Programu (i) w czerwcu 2026 Spółka wyemitowała 165.000 szt. obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 165.000 tys. PLN, oraz (ii) w sierpniu 2026 Spółka wyemitowała 35.000 szt. obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 35.000 tys. PLN. Termin wykupu obligacji serii E oraz serii F przypada na dzień 18 maja 2029 roku.

W czerwcu 2026 roku spółka zależna ReCap SPV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie spłaciła przed terminem wymagalności obligacje serii A oraz pożyczki otrzymane od podmiotów niepowiązanych w łącznej kwocie ponad 136 000 tys. PLN.

W lipcu 2026 roku spółka zależna ReCap SPV 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie spłaciła przed terminem wymagalności pożyczkę udzieloną od podmiotu niepowiązanego w kwocie (i) 10 000 tys. PLN oraz (ii) 500 tys. EUR.

Zmiany korporacyjne w Spółce

W dniu 30 czerwca 2026 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Uchwałą nr 20 dokonało zmiany brzmienia Art. 4 statutu Spółki, poprzez dostosowanie nazw oraz kodów PKD do przepisów Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) – zmiana objęta aktem notarialnym Repertorium A nr 4136/2026 sporządzonym przed notariuszem Katarzyną Gruszczyńską. Powyższa zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 8 lipca 2026 roku.

W dniu 30 czerwca 2026 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło Uchwałą nr 17, na mocy której ustaliło, że Rada Nadzorcza Spółki kolejnej kadencji liczyć będzie 5 członków, a następnie podjęło Uchwałą nr 18 o powołaniu do Rady Nadzorczej kolejnej kadencji dotychczasowych członków Rady Nadzorczej tj.:

- Rafał Malarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Daniel Draga – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Filip Dziuda – Członek Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Wentlandt – Członek Rady Nadzorczej
- Dominik Nagły – Członek Rady Nadzorczej

VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Jednostka dominująca w toku swojego istnienia i działalności operacyjnej będzie pozyskiwała finansowanie na realizację inwestycji budowlanych, których przedmiotem będzie budownictwo mieszkaniowe realizowane przez założone spółki celowe. Jednostka dominująca będzie prowadziła również działalność holdingową, zarządzała strukturą Grupy oraz spółkami zależnymi realizując ww. inwestycje.

Przyjęta strategia Grupy Resi Capital S.A. zakłada prowadzenie działalności i uzyskiwanie korzyści ekonomiczne wykorzystując model biznesowy polegający na budowie i sprzedaży nieruchomości (lokal mieszkalnych oraz lokal usługowych) dla klientów (działalność deweloperska).

W przypadku tak przyjętego modelu biznesowego w trakcie budowy aktywa związane z budową prezentowane są w pozycji zapasy i wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, natomiast przychody ze sprzedaży, i wynikające z nich zyski, są ujmowane dopiero w momencie przekazania kontroli nad nieruchomością (bądź jej częścią) klientowi, co następuje najczęściej po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub protokolarnego przekazania kluczy klientowi, po spełnieniu określonych wymagań opisanych w MSSF nr 15.

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

VIII. OPIS ZASAD SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez jednostkę dominującą oraz Grupę Kapitałową Resi Capital S.A. zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe nie obejmują wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznych sprawozdaniach finansowych i należy je czytać łącznie odpowiednio z jednostkowym oraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2025 sporządzonymi w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

IX. OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA

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

(a) Ryzyko utraty płynności finansowej Grupy

Grupa realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje relatywnie długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Grupa może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości oraz braku możliwości zapewnienia alternatywnych źródeł finansowania, Spółka może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej.

Na spółkach zależnych wchodzących w skład Grupy, prowadzących działalność deweloperską, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami mieszkaniowych rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne.

Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy oraz poszczególnych spółek z Grupy (dłużników), ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu i cen na rynku mieszkaniowym oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach, może wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach je uniemożliwić.

Materializacja ryzyka utraty płynności w sposób bezpośrednio przełożyłaby się na zdolność Spółki jak i całej Grupy do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z zaciągniętych finansowań.

Spółka stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty, zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Ponadto, Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Spółki, w tym Grupy.

(b) Ryzyko związane z refinansowaniem zobowiązań Grupy Emitenta

Do prowadzenia działalności Grupa potrzebuje znaczących środków finansowych, a potrzeby te są w istotnym stopniu zaspokajane zewnętrznym finansowaniem w formie emisji obligacji i pożyczek, a historycznie również kredytu bankowego.

Zobowiązania z tytułu obligacji stanowią jednostkowo najwyższe zobowiązania Grupy. Według stanu na dzień 30 czerwca 2026 r. pozostające do spłaty zobowiązania z tytułu obligacji wyniosły łącznie 240 mln zł. Spółka w I kwartale 2026 roku dokonała całościowej spłaty zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii A i B na łączną kwotę 13,6 mln zł oraz częściowej amortyzacji zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii D na kwotę ok. 9 mln zł. Grupa terminowo spłaca

zobowiązania z tytułu obligacji, w tym niektóre ze zobowiązań spłaca przedterminowo. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości pojawiają się trudności z terminową obsługą zobowiązań z tytułu obligacji, w tym w szczególności ograniczenia w możliwości refinansowania ich kolejnymi seriami obligacji.

Drugą największą kategorią zobowiązań Grupy są pożyczki, których łączna wartość według stanu na dzień 30 czerwca 2026 r. wyniosła 107 mln zł, w tym 18 mln zł pożyczek od jednostek powiązanych. Należy mieć na uwadze, że termin spłaty pożyczek od podmiotów niepowiązanych może częściowo ograniczyć zdolność Grupy do obsługi innych zobowiązań.

Spółka przewiduje, że źródłem spłaty ww. zobowiązań będą środki pozyskane z emisji obligacji, wypracowane wyniki finansowe i refinansowanie zobowiązań.

Zdolność Grupy do obsługi zobowiązań zależy w istotnej mierze od powodzenia rynkowego prowadzonych projektów deweloperskich. W przypadku, gdy projekt nie uzyska wymaganych zgód administracyjnych, w tym pozwolenia na użytkowanie, nie zostanie ukończony lub przychody z jego sprzedaży będą niższe niż założono, zdolność Grupy do regulowania zobowiązań, może zostać ograniczona. Wywiązanie się przez Grupę ze zobowiązań, w tym z zobowiązań z tytułu obligacji, w przypadku braku innych źródeł kapitału, może wymagać ich refinansowania. Ryzyko refinansowania dotyczy zarówno samej zdolności do wykupu zapadającego zadłużenia jak i warunków, na których może ono zostać refinansowane.

Dostępność refinansowania może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności takich środków pieniężnych może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy do spłaty zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z obligacji. Możliwość wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy, ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu na mieszkania, skłonności banków do finansowania podmiotów z branży nieruchomości, oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i na określonych warunkach, może uniemożliwić Grupie wywiązanie się ze zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z obligacji.

(c) Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych

Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji m.in. stali, cementu i szkła, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów projektów aktualnie realizowanych, jak i na wartości kosztorysowe projektów znajdujących się w fazie projektowania. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji projektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągnięte na sprzedaży obiektu. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

Pandemia COVID-19 była historycznie jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych, które wynikały m.in. z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych niż wcześniejsze. Grupa odnotowała w tym okresie wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych.

Należy także mieć na uwadze, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 r. inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m.in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę. 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. Skutki zbliżone do tych, jakie wywołała wojna w Ukrainie, może mieć również konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Grupa nie identyfikuje konkretnych konsekwencji w zakresie cen oraz dostępności nośników energii, jednak nie może wykluczyć ich wystąpienia w przyszłości. Należy jednocześnie podkreślić, że Grupa nie prowadzi działalności

operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi ani na Bliskim Wschodzie, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów.

Grupa zawiera umowy gwarantujące odpowiednią jakość, termin dostawy i płatności oraz cenę konkretnych materiałów na potrzeby danego projektu, zgodnie z harmonogramem jego realizacji. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zmiany cen u jednego lub wielu dostawców, w szczególności w przypadku gdyby wystąpiły wielomiesięczne opóźnienia w realizacji danego etapu projektu deweloperskiego lub też dla dostawców, u których cena uzależniona jest silnie od kursów walut. Istnieje także ryzyko kumulacji popytu ze strony konkurentów i innych podmiotów na określone materiały budowlane na lokalnym rynku w krótkim czasie. Zmiany cen materiałów budowlanych są trudne do przewidzenia, zaś ryzyko ewentualnego wzrostu cen nie zawsze można przełożyć, choćby częściowo, na ostatecznych nabywców mieszkań. Ponadto trudności z zaopatrzeniem skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki oraz podmiotów z Grupy zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z zaciągniętych finansowań. Potencjalny dalszy 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.

(d) Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojnią oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Grupy ze sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć wpływ na reputację Grupy.

Na członkach Grupy ciąży wynikające z Kodeksu Cywilnego obowiązki z tytułu rękojmi. Wywiązanie się przez członków Grupy z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów. Dodatkowo, zgodnie z art. 6471 § 5 Kodeksu Cywilnego, inwestor lub generalny wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców zgłoszonych w sposób przewidziany przepisami prawa, w stosunku do których nie zgłosił on swojego sprzeciwu. Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność generalnego wykonawcy, obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż spółka z Grupy prowadząca roboty budowlane w charakterze inwestora lub generalnego wykonawcy, będzie ponosiła konsekwencje finansowe związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom.

(e) Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi oraz ograniczenia dostępności nowych atrakcyjnych nieruchomości

Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości mieszkaniowe przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi do zabudowy. W konsekwencji, z jednej strony zmniejsza się liczba nieruchomości w najlepszych lokalizacjach, głównie w centrach miast, których nabyciem może być zainteresowana Grupa, z drugiej następuje wzrost ich cen. Utrzymywanie się ww. zjawisk w średnim i długim okresie może przełożyć się na ograniczenie możliwości przygotowywania i rozwijania przez Grupę nowych atrakcyjnych projektów, a tym samym ograniczyć skalę przychodów lub wpłynąć na wzrost kosztów projektów, np. ze względu na konieczność nabywania dobrze zlokalizowanych nieruchomości zabudowanych i przeprowadzania wyburzeń.

Dodatkowo, kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Grupa prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod odpowiednią lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz, przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

(f) Ryzyko związane z zawieraniem umów z podwykonawcami powiązanymi

W toku prowadzonej przez siebie działalności, Grupa zawiera transakcje z innymi podmiotami z grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (tj. Cavatina sp. z o.o. KRS: 0000528885, oraz podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Cavatina sp. z o.o.), w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Tego rodzaju transakcje zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o. i obejmują głównie zakup gruntów od innych spółek z grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o. oraz finansowanie za pomocą pożyczek udzielonych przez podmioty z grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że wobec podmiotów z grupy Cavatina sp. z o.o. mogą zostać zakwestionowane przyjęte w transakcjach metody określenia warunków rynkowych, z zastrzeżeniem ustawowych terminów przedawnienia zobowiązań podatkowych w związku z przedmiotem kontroli i innymi czynnościami sprawdzającymi, podejmowanymi przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie.

(g) Ryzyko wejścia w posiadanie lub posiadania przez Spółkę i spółki z Grupy gruntów obarczonych ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej, oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet – w skrajnym przypadku – uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie.

Nieruchomość nabyta przez spółki z Grupy może być obciążona wadami prawnymi. Wady prawne mogą dotyczyć m.in. wątpliwości w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, ujawnienia się właściciela nieruchomości bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami reparywatywnymi. W niektórych przypadkach, ze względu na skomplikowanie prawa dotyczącego nieruchomości i niedoskonałości dotyczące rejestrów, w tym ksiąg wieczystych, może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie z całkowitą pewnością, że własność danej nieruchomości prawidłowo przeszła na spółkę z Grupy. Transakcje takie mogą być zakwestionowane w oparciu o różne podstawy, np. może okazać się, że sprzedający nie miał prawa do przeniesienia własności nieruchomości, nie zostały spełnione wymogi dotyczące uzyskania koniecznych zgód korporacyjnych lub nie zarejestrowano przejścia tytułu własności w rejestrze. Istnieje również ryzyko, że w związku ze skomplikowaniem prawa dotyczącego nieruchomości sytuacja prawna danej nieruchomości przed transakcją nie jest całkowicie jasna, co może wiązać się z wydłużeniem lub opóźnieniem procesu zakupu nieruchomości i koniecznością spełnienia dodatkowych warunków przed rozpoczęciem realizacji projektu.

(h) Ryzyko spadku cen mieszkań

Działalność Grupy koncentruje się na projektowaniu, budowie oraz sprzedaży nowoczesnych mieszkań w segmencie premium oraz o podwyższonym standardzie dla klientów indywidualnych. Na osiągnięte przez Grupę przychody oraz realizowaną rentowność duży wpływ mają ceny oferowanych przez nią mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od: (i) sytuacji makroekonomicznej, (ii) popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach, (iii) zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali, (iv) dostępności finansowania i zdolności kredytowej nabywców, (v) oczekiwań nabywców co do standardu, rozkładu i wyposażenia danego lokalu, oraz (vi) przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Ponadto, realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Jednakże Grupa prowadzi równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny, z punktu widzenia Spółki, poziom rentowności. Spółka zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

(i) Ryzyko protestów lub sprzeciwów społecznych spowodowanych realizacją projektów

Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich.

Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciw ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiąganie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie będą wysuwane roszczenia, oczekiwania lub żądania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, głównie budowlanego, o gospodarowaniu nieruchomościami lub tzw. prawa sąsiedzkiego. W uzasadnionych przypadkach Grupa może być zmuszona do ich zaspokojenia, w każdym zaś z przypadków sytuacje takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów.

(j) Ryzyko opóźnienia lub uniemożliwienia przeprowadzenia inwestycji z uwagi na brak zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej, w tym dostępu do mediów i drogi publicznej

Warunkiem realizacji każdego projektu jest zapewnienie infrastruktury technicznej wymaganej prawem oraz oczekiwaniami przyszłych inwestorów. Należą do niej w szczególności dostęp do mediów (m.in. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej bytowej i burzowej, energetycznej lub ciepłowniczej) oraz drogi publicznej. Istotne jest również zapewnienie szerokopasmowego Internetu, dostępu do komunikacji miejskiej oraz wyposażenie w drogi wewnętrzne. Pomimo pozytywnych wyników analiz prawnych i technicznych przeprowadzonych przed nabyciem nieruchomości, nie można wykluczyć braku możliwości stworzenia infrastruktury niezbędnej dla realizacji projektu lub wzrostu kosztów jej stworzenia lub opóźnień w jej tworzeniu, co może powodować wzrost kosztów realizacji projektu lub jego przesunięcie w czasie, a w skrajnym przypadku – brak możliwości jego ukończenia. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą również wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania – na koszt Grupy – infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

(k) Ryzyko utrudnienia, opóźnienia lub nawet uniemożliwienia realizacji projektów Grupy w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa

Działalność Grupy w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji,

zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach.

Dodatkowo, zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów.

Działalność Grupy podlega również przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym”). Nowelizacja tej ustawy wprowadziła nowe narzędzie planistyczne, tj. plan ogólny. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz stosunkowo krótki termin wyznaczony do uchwalenia przez gminy planów ogólnych, może dojść do utrudnienia realizacji projektów Grupy. Ponadto, Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy określając go na 5 (pięć) lat od kiedy stała się ona prawomocna oraz wprowadza dodatkowe narzędzie planistyczne jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny.

(l) Ryzyko zobowiązania spółek z Grupy do podjęcia czynności lub pociągnięcia ich do odpowiedzialności na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska

Podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Grupa szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów remediacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym powstanie zobowiązanie do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych, sankcji karnych lub kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę gruntach.

(ł) Ryzyko obniżenia wartości gruntów nabytych przez Grupę w trakcie trwania projektu, co może negatywnie wpłynąć na możliwość odzyskania środków zainwestowanych w nabycie gruntu

Prowadząc działalność deweloperską, w celu realizacji każdego z projektów Grupa nabywa i będzie nabywać grunty, nierzadko z wyprzedzeniem czasowym sięgającym kilku lat. W związku z długim okresem planowania, przygotowania i realizacji projektu istnieje ryzyko obniżenia cen rynkowych gruntów, np. w związku z pogorszeniem koniunktury gospodarczej, utratą atrakcyjności czy popularności lokalizacji, zmianą planów zagospodarowania przestrzennego, zmianą planów inwestycji lokalnych (w szczególności w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej), powodujące obniżenie wartości gruntów posiadanych przez Grupę. Sytuacja taka może przełożyć się na zmniejszenie planowanej rentowności projektu, zawieszenie jego realizacji, zmianę jego przeznaczenia lub w skrajnym scenariuszu, rezygnację z realizacji.

(m) Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w dużym stopniu od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie, mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania.

(n) Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Poziom przychodów Grupy uzależniony jest od zamożności ludności na rynkach, na których Grupa prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym m.in. dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Grupy uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, potencjalny kryzys finansowy na rynkach światowych może zmusić banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Grupę Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

Wyżej wskazane ryzyka i zagrożenia nie stanowią zamkniętego katalogu, a jedynie wymienienie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Spółki. Nie jest jednak wykluczone wystąpienie innych zagrożeń i ryzyk.

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

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

Prezes Zarządu – Barbara Maria Falewicz

Wiceprezes Zarządu – Anna Łągowska - Cioch

Kraków, dnia 28 września 2026 roku