



ResiCapital

RESI CAPITAL SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPÓŁKI RESI CAPITAL S.A.

ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

KRAKÓW, DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

	Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	6 576	7 081
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	8 833	59 520
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(6 080)	(7 639)
Koszty ogólnego zarządu		(329)	(650)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		3	-
Zysk z działalności operacyjnej		9 003	58 312
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		5	-
Pozostałe przychody finansowe		(384)	14
Pozostałe koszty finansowe		(9)	(113)
Zysk brutto		8 615	58 213
Podatek dochodowy	10	41	248
Zysk netto z działalności kontynuowanej		8 656	58 461
Zysk netto		8 656	58 461
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		8 656	58 461

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU

AKTYWA	<i>Nota</i>	<i>30 czerwca 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	169 975	161 142
Pożyczki udzielone	13.1	159 751	170 642
Pozostałe aktywa niefinansowe		13 176	13 294
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		305	264
		343 207	345 342
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		3 090	2 646
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone		-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe		1 030	15 021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	52	180
		4 172	17 847
SUMA AKTYWÓW		347 379	363 189
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	17	38 150	38 150
Kapitał zapasowy		156 249	81 002
Kapitał pozostały		(53)	(53)
Zyski zatrzymane		11 132	77 723
		205 478	196 822
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	14	124 949	149 524
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych		-	-
Obligacje	14	-	13 622
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		124 949	163 146
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	14	2 230	1 633
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	961	1 069
Obligacje	14	13 649	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		112	519
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
		16 952	3 221
Zobowiązania ogółem		141 901	166 367
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		347 379	363 189

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

	Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		8 615	58 213
Korekty o pozycje:		3 137	(62 191)
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	(8 833)	(59 520)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i pozostałych		(444)	(3 696)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		14 108	(4 426)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(408)	6 113
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji		(1 276)	(658)
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Pozostałe		(10)	(4)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		11 752	(3 978)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		52 171	89 489
Spłata udzielonych pożyczek		52 166	89 484
Sprzedaż jednostki zależnej		5	5
Wydatki		35 614	101 813
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych		-	100
Udzielenie pożyczek		35 614	101 713
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		16 557	(12 324)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		10 989	65 044
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		10 989	48 892
Emisja obligacji		-	16 152
Wydatki		39 426	49 972
Spłata pożyczek i kredytów		39 426	33 472
Wykup obligacji		-	16 500
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(28 437)	15 072
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(128)	(1 230)
Środki pieniężne na początek okresu		180	1 403
Środki pieniężne na koniec okresu		52	173

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

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

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU (niebadane)

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał pozostały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		38 150	64 333	(53)	19 144	121 574
Zysk netto za rok		-	-	-	58 461	58 461
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	-	58 461	58 461
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	16 669	-	(16 669)	-
Na dzień 30 czerwca 2024 roku		38 150	81 002	(53)	60 936	180 035

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Resi Capital S.A. („Spółka”, „Emitent”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 30 stycznia 2020 roku i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000838642. Spółce nadano numer statystyczny REGON 385960233. Siedziba Spółki mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) Spółki obejmuje okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz stan na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 29 września 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok 2024 sporządzonym w dniu 6 maja 2025 roku.

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

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

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

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

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

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

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

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodził:

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodził:

- Rafał Malarz
- Daniel Draga
- Filip Dziuda
- Bartłomiej Wentlandt

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

4. Inwestycje Spółki

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku nie utworzono nowych spółek celowych, ani nie dokonano likwidacji spółek. Sprzedano jedną spółkę celową – Recap SPV 14 Sp. z o.o. (obecnie: Cava Jet Sp. z o.o.) do spółki dominującej najwyższego szczebla za kwotę 5 tys. PLN.

Spółka konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów. Na dzień 30 czerwca 2025 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 19 jednostek kontrolowanych przez Grupę.

Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Grupy kapitałowej nie uległ zmianom.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok 2024 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku

i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki. Spółka nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
EUR	4,2419	4,2730

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W I kwartale 2025 roku w spółce zależnej Recap SPV 15 Sp. z o.o. podpisano pierwszą umowę deweloperską, na rozpoczętej pod koniec 2024 roku inwestycji Apartamenty Rejtana. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie dawnej fabryki Befamy, przy ulicach Michałowicza i Rejtana w Bielsku – Białej.

Pod koniec II kwartału 2025 roku w spółce zależnej Recap SPV 18 Sp. z o.o. rozpoczęto sprzedaż lokali inwestycji Katowicka Residence zlokalizowanej w pobliżu katowickiego Spodka, przy ulicy Katowickiej.

Ilość i wartość podpisanych umów deweloperskich została przedstawiona w nocie 12 niniejszego Sprawozdania.

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU

Spółka zależna Recap SPV 8 Sp. z o.o. jest na końcowym etapie przygotowania do realizacji inwestycji Liberty Tower, wieżowca mieszkalnego klasy premium o powierzchni prawie 25 tys. m², zlokalizowanego w Warszawie u zbiegu ulic Grzybowskiej i Żelaznej, który zaoferuje 583 apartamenty premium o zróżnicowanym metrażu. W budynku znajdzie się 3-kondygnacyjny garaż podziemny, przestronne, eleganckie lobby oraz lokale o łącznej powierzchni 0,7 tys. m². Rozpoczęcie prac budowlanych przewidziane jest na IV kwartał 2025 roku.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

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

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

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

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

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

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

9. Przychody i koszty

9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	5 768	6 821
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	-	-
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	808	260
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	6 576	7 081

9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	4 867	5 359
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	145	141
Odsetki od obligacji	988	1 805
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	80	334
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	6 080	7 639

9.3 Dywidendy otrzymane

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie otrzymała dywidend.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku przedstawia się następująco:

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	8 615	58 213
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	1 637	11 060
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	(41)	(248)
Różnica, w tym:	1 678	11 308
Wynikająca z różnic trwałych	(0)	(1)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	1 678	11 309

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach zależnych (udziały wyceniane metodą praw własności)	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	45 656	50 323
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	47 926	57 968
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	14 767	14 725
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	20 395	21 687
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	2 792	34
Resi GW Sp. z o.o.	30 539	16 106
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	nd	-
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	412	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	-	143
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	-	-
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	-	-
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	7 488	156
Razem inwestycje w jednostki zależne	169 975	161 142

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia udziały w jednostkach zależnych metodą praw własności. Tabele poniżej przedstawiają zmiany wartości posiadanych udziałów i akcji w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2025 roku oraz dnia 30 czerwca 2024 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	161 142	83 601
Nabycie udziałów	-	100
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	8 833	59 520
Wartość udziałów na 30.06.	169 975	143 221

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednostkowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynosi na dzień 30 czerwca 2025 roku 52 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku 180 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	961	1 069
Pożyczki od jednostek powiązanych	127 179	151 157
Obligacje	13 649	13 622
Zadłużenie razem	141 789	165 848
- w tym część długoterminowa	124 949	163 146
- w tym część krótkoterminowa	16 840	2 702

POŻYCZKI OTRZYMANE

Zmiana salda zobowiązań z tytułu pożyczek wynika z głównej mierze z otrzymanych pożyczek od spółek powiązanych w kwocie 11 mln PLN oraz ze spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 39 mln PLN.

15. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

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

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

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

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

W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku, ani w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

16. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

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

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU (niebadane)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Jednostka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 595	-
Jednostka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	-	-	334	70	-
Jednostki zależne						
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	82	651	168	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	86	-	143	-	248	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	12	1 936	73	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	51	1 054	54	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	1 294	486	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	-	455	-	-	-	-
Resi Capital GW Sp. z o.o.	13	-	252	-	2 914	33
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	-	528	18	-	-	-
Recap SPV 24 Sp. z o.o.	-	409	-	-	-	-
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	-	181	-	-	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	11	14	-	-	532	-
Pozostałe jednostki powiązane i zależne	5	299	-	-	-	71
Razem	260	6 821	1 194	334	5 359	104

RESI CAPITAL Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU (niebadane)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zob. z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	300	1 815	36 121	-	-
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	56	-	1 999	-	-
Jednostki zależne							
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	3 123	-	16	4	8 982	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	16	8	27 467	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	12 383	-	63	2	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	3 001	-	64	1	22 861	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	479	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	80 822	-	670	22	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	2 257	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	11 922	-	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o.	2 529	-	12	26	8 098	-	30
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	530	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	8 150	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	14 350	-	-	5	7 367	-	-
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	378	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	1 347	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	5 094	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	12 980	-	10	-	12 054	-	-
Pozostałe jednostki powiązane kapitałowo							
Pensieri di Cavatina srl	225	-	-	-	-	-	-
Zarząd oraz Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	2 230	-
Pozostałe jednostki powiązane i zależne	181	-	-	-	-	-	6
Razem	159 751	-	1 207	1 883	124 949	2 230	36

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zob. z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	300	730	35 451	-	-
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	134	-	1 931	-	-
Spółki zależne od Cavatina Group S.A.							
Quickwork Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	13
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	-	-	17	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	38
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	3 123	-	134	12	8 822	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	141	15	26 605	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	46 850	-	294	8	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	2 701	-	141	7	20 370	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	7 609	-	8	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	50	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	54 149	-	365	154	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	84	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	2 022	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	12 809	-	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o.	-	-	25	97	37 969	-	41
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	44	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	29	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	4 859	-	-	31	-	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	13 636	-	-	11	7 076	-	-
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	1 337	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	4 429	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 31 Sp. z	4 878	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	11 802	-	22	-	11 300	-	-
Pozostałe jednostki powiązane kapitałowo							
Pensieri di Cavatina srl	231	-	-	-	-	-	-
Razem	170 642	-	1 564	1 082	149 524	-	92

PORĘCZENIA I GWARANCJE

W pierwszym półroczu 2025 roku Spółka nie udzieliła spółkom zależnym poręczeń i gwarancji.

17. Struktura Akcjonariatu oraz znaczący Akcjonariusze Emitenta

Na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji
Cavatina Group S.A. (100%)	38 150 000	38 150 000	1 zł

W obu okresach sprawozdawczych oraz po dniu bilansowym kapitał podstawowy Spółki nie zmienił się.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej akcji istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

18. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Dnia 24 lipca 2025 roku spółka Recap SPV 18 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z jednostką niepowiązaną na łączną wartość 10 mln PLN oraz 500 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na 24 lipca 2026 roku. Pozyskane środki pieniężne zostały przekazane na spłatę pożyczki wraz odsetkami od podmiotu niepowiązanego.

Dnia 4 sierpnia 2025 roku pomyślnie zakończyła się kampania projektu pozyskania finansowania w ramach crowdfundingowego w spółce Recap SPV 11 sp. z o.o. Spółka zawarła umowy pożyczek crowdfundingowych na kwotę 5 482 tys. PLN oraz 2 500 tys. USD. Termin spłaty pożyczek przypada na 30 czerwca 2027 roku. Pozyskane finansowanie posłuży realizacji inwestycji w budynek mieszkalny z zamiarem wynajmowania poszczególnych lokali (PRS). Docelowo Grupa planuje sprzedać spółkę zależną Recap SPV 11 Sp. z o.o. do jednostki powiązanej Cavare S.A.

Dnia 14 sierpnia 2025 roku spółka Resi Capital S.A. dokonała emisji 41 304 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 41 304 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 19 lutego 2028 roku. Dnia 14 sierpnia 2025 roku spółka Resi Capital S.A. dokonała emisji 41 304 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 41 304 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym na dzień 19 lutego 2028 roku. W dniu 22 września 2025 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst ww. 41 304 obligacji.

We wrześniu 2025 roku, przed terminem zapadalności, spółki z Grupy Recap SPV 1 Sp. z o.o. oraz Recap SPV 3 Sp. z o.o. spłaciły w całości pożyczki od podmiotu niepowiązanego.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Raczek
Za-ca Dyrektora Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Barbara Falewicz
Prezes Zarządu

Anna Łagowska-Cioch
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 29 września 2025 roku

