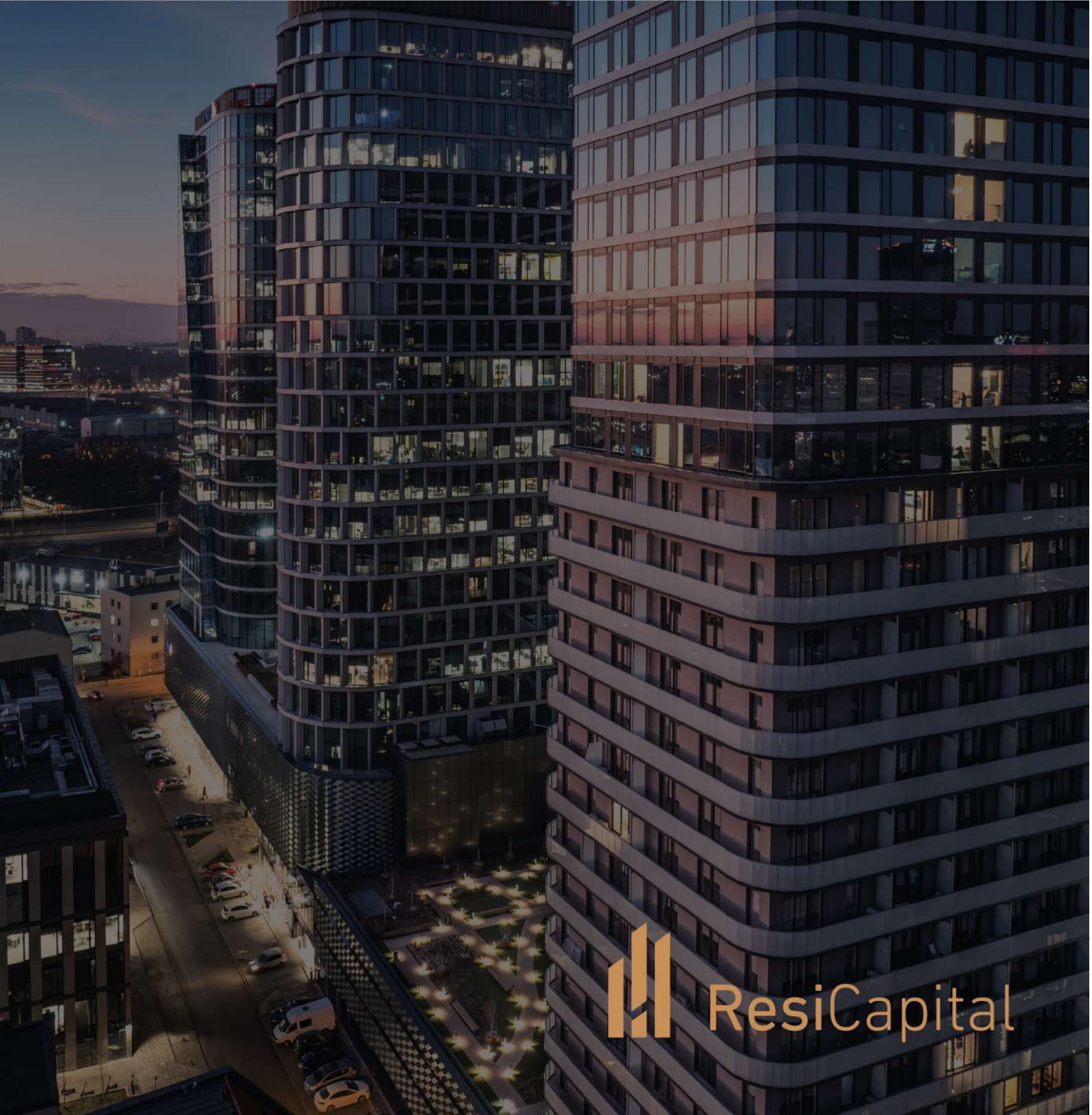




GRUPA KAPITAŁOWA RESI CAPITAL S.A.
SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ RESI CAPITAL S.A.
ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

KRAKÓW, DNIA 29 WRZEŚNIA 2025 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. Zapasy.....	12
13. Zadłużenie	14
14. Pozostałe aktywa finansowe	14
15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	14
16. Instrumenty finansowe.....	15
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	15
17. Transakcje z podmiotami powiązanymi	16
18. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	17

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

		okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana	Nota		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	8	83 623	272 959
Koszty sprzedanych mieszkań		(77 756)	(203 610)
Wynik na sprzedaży mieszkań		5 867	69 349
Przychody z pozostałych umów z klientami	8	16 236	8 380
Koszty z pozostałych umów z klientami		(15 101)	(3 913)
Koszty ogólnego zarządu		(6 816)	(6 770)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		16 328	(2 032)
Zysk z działalności operacyjnej		16 514	65 014
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		30	725
Przychody finansowe	10	2 838	4 846
Koszty finansowe	10	(7 494)	(10)
Zysk brutto		11 888	70 575
Podatek dochodowy	11	(2 943)	(13 139)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		8 945	57 436
Zysk netto za okres		8 945	57 436
Inne całkowite dochody netto		-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		8 945	57 436

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU

	Nota	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		198	237
Rzeczowe aktywa trwałe		19 103	8 189
Nieruchomości inwestycyjne	5	120 804	77 508
Pozostałe aktywa finansowe	14	2 956	2 994
Pozostałe aktywa niefinansowe		24	32
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		2 540	1 587
		145 625	90 547
Aktywa obrotowe			
Zapasy	12	602 460	570 730
Należności handlowe oraz pozostałe należności		15 144	11 607
Należności z tytułu podatku dochodowego		3 977	1 632
Pozostałe aktywa finansowe	14	32 780	29 370
Pozostałe aktywa niefinansowe		12 332	20 084
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	2 371	3 576
		669 064	636 999
SUMA AKTYWÓW		814 689	727 546
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy		38 150	38 150
Kapitał zapasowy		2 297	2 297
Zyski zatrzymane		161 239	152 294
Kapitał własny ogółem		201 686	192 741
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	13	178 239	190 905
Obligacje	13	135 880	147 111
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług		3 942	3 182
Zobowiązania z tytułu leasingu	13	4 729	4 829
Pozostałe zobowiązania finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 006	2 734
		327 796	348 761
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług		64 204	43 856
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług		10 936	7 094
Kredyty i pożyczki	13	51 768	34 875
Obligacje	13	23 850	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	13	904	869
Pozostałe zobowiązania finansowe	13	944	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		132 081	94 385
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		520	4 965
		285 207	186 044
Zobowiązania ogółem		613 003	534 805
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		814 689	727 546

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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/(strata) brutto	11 888	70 575
Korekty o pozycje:	5 623	(200 011)
Amortyzacja	618	426
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(2 074)	(41 093)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	(33 705)	(37 413)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	7 760	(38 246)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	53 151	(56 224)
Odsetki	6 938	(78)
Podatek dochodowy zapłacony	(8 414)	(3 474)
Pozostałe	(18 651)	(23 909)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 511	(129 436)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	3 163	16 145
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	139	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek	22	16 110
Odsetki otrzymane	2	30
Pozostałe	3 000	5
Wydatki	37 378	19 939
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych	11 632	449
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne	25 482	18 418
Udzielenie pożyczek	264	1 000
Pozostałe	-	72
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34 215)	(3 794)

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

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 finansowej		
Wpływy	119 491	228 166
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	106 562	131 914
Emisja dłużnych papierów wartościowych	11 880	96 252
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	1 049	-
Wydatki	103 992	142 680
Spłata pożyczek/kredytów	91 848	142 321
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	105	-
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	398	346
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	159	13
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	11 482	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	15 499	85 486
 Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	 (1 205)	 (47 744)
Środki pieniężne na początek okresu	3 576	52 501
 Środki pieniężne na koniec okresu	2 371	4 757

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	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

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

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		38 150	2 297	78 312	118 759
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	57 436	57 436
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	57 436	57 436
Na dzień 30 czerwca 2024 roku		38 150	2 297	135 748	176 195

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 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2024 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, do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład Grupy uległ zmianie – spółka zależna Cava Jet Sp. z o.o. (dawniej: Recap SPV 14 Sp. z o.o.) została sprzedana jednostce dominującej najwyższego szczebla za kwotę 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 2025 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 19 jednostek kontrolowanych 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 skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz

ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2024 sporządzonym w dniu 6 maja 2025 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 odchyśleń 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 niezmienionym 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 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 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 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
EUR	4,2419	4,2370
USD	3,6164	4,1012

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

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W I kwartale 2025 roku 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 rozpoczęto sprzedaż lokali w inwestycji Katowicka Residence zlokalizowanej w pobliżu katowickiego Spodka, przy ulicy Katowickiej.

Ilość i wartość podpisanych umów deweloperskich została przedstawiona w nocie 12 niniejszego Sprawozdania. Wzrost wolumenów sprzedaży przełożył się bezpośrednio na przyrost wartości pozostałych zobowiązań finansowych w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

INWESTYCJE W PRZYGOTOWANIU

Grupa 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.

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

W okresie sprawozdawczym Grupa poniosła istotne wydatki zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie, m.in. na zakup gruntu pod inwestycję zlokalizowaną w Krakowie przy ulicy Wodnej (blisko 12 mln PLN) oraz realizację inwestycji w budynek mieszkalny przeznaczony na wynajem lokali („PRS”) w Katowicach przy ulicy Jankego (ponad 17 mln PLN). Poza nakładami, na wartość nieruchomości inwestycyjnych miała wpływ dodatnia wycena do wartości godziwej nieruchomości realizujących inwestycje w PRS w kwocie ok 12 mln PLN, która została ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych Sprawozdania z całkowitych dochodów.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w nocie 13.

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 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
- przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych i innych**	83 623	272 959
- przychody z tyt. generalnego wykonawstwa i pozostałych umów z klientami*	16 236	8 380
Razem przychody z umów z klientami (MSSF 15)	99 859	281 339
- koszt własny sprzedanych lokali	(73 348)	(196 862)
- koszty sprzedaży lokali	(4 408)	(6 748)
- koszt generalnego wykonawstwa i pozostałych umów z klientami	(15 101)	(3 913)
Razem koszty umów z klientami	(92 857)	(207 523)

**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 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych	94	89
Odsetki pozostałe	-	43
Dodatnie różnice kursowe	2 735	4 702
Pozostałe przychody finansowe	9	12
Przychody finansowe ogółem	2 838	4 846

Koszty finansowe

	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	6 034	-
Odsetki od obligacji	839	-
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	159	-
Pozostałe odsetki	150	10
Koszty otrzymanych poręczeń	-	-
Inne koszty finansowe	312	-
Koszty finansowe ogółem	7 494	10

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 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	11 888	70 575
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	2 259	13 409
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	2 943	13 139
Różnica, w tym:	684	(270)
- wynikająca z różnic trwałych	684	(270)

12. Zapasy

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

	Quorum Apartments Wrocław	Global Apartments Katowice	Tuwima Apartments Łódź	Ocean Apartments Kraków	Katowicka Residence Katowice	Apartamenty Reytana Bielsko-Biała	Pozostałe zapasy	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	73 890	88 417	138 522	17 805	20 197	27 751	204 148	570 730
odrębnie ujęte zob. z tyt. leasingu (PWUG)	474	103	-	156	299	0	2 161	3 193
Zmiany w okresie:	(30 966)	(27 023)	44 168	(10 988)	9 816	18 980	27 743	31 730
Prawo do użytkow. aktywów	(190)	(34)	-	(106)	-	561	1	232
Nakłady inwestycyjne	-	-	44 168	5 807	9 816	18 419	27 742	105 952
Inne	(1 065)	(41)	-	-	-	-	-	(1 106)
Transfery	-	-	-	-	-	-	0	-
Sprzedaż lokali	(29 711)	(26 948)	-	(16 689)	-	-	-	(73 348)
Saldo zamknięcia, w tym:	42 924	61 394	182 690	6 817	30 013	46 731	231 891*	602 460
odrębnie ujęte zob. z tyt. leasingu (PWUG)	284	69	-	50	299	561	2 162	3 425

* w tym ok. 215 mln PLN dotyczy nieruchomości w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w I półroczu 2025 roku wyniosły 31 619 tys. PLN, z czego 5 832 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Quorum Apartments Wrocław	Global Apartment, Katowice	Tuwima Apartments Łódź	Ocean Apartments Kraków	Pozostałe zapasy	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	189 434	221 749	86 959	64 610	17 287	580 039
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	1 581	341	-	839	-	2 761
Zmiany w okresie:	(115 544)	(133 332)	51 563	(46 805)	234 809	(9 309)
Prawo do użytkow. aktywów	(1 107)	(238)	-	(683)	2 460	432
Nakłady inwestycyjne	49 005	7 924	51 563	6 601	232 349	347 442
Inne	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż	(163 442)	(141 018)	-	(52 723)	-	(357 183)
Saldo zamknięcia, w tym:	73 890	88 417	138 522	17 805	252 096	570 730
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	474	103	-	156	2 460	3 193

Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na zapasy, przy stopie kapitalizacji 25,19%, wynosiła w 2024 roku 23 803 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wartość (netto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia 15 września 2025 roku.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Global Apartments	290 043	591	10 990	20	301 033	611
Quorum Apartments	295 693	318	8 773	10	304 466	328
Ocean Apartments	86 019	114	4 427	6	90 446	120
Tuwima Apartments	122 832	288	7 111	16	129 943	304
Katowicka Residence	28 293	57	8 991	19	37 284	76
Apartamenty Reytana	11 384	24	10 337	23	21 721	47
Razem	834 264	1 392	50 629	94	884 893	1 486

13. Zadłużenie

	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Kredyty	18	47 044
Pożyczki od jednostek powiązanych	58 758	39 047
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	171 231	139 689
Obligacje	159 730	147 111
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	3 529	3 193
Pozostałe zobowiązania leasingowe	2 104	2 505
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	944	-
Zadłużenie razem, w tym:	396 314	378 589
- część długoterminowa	318 848	342 845
- część krótkoterminowa	77 466	35 744

KREDYTY I POŻYCZKI

Dnia 14 lutego 2025 roku spółka Recap SPV 11 Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową na kredyt na VAT z mBank na wartość 2 500 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada 31 grudnia 2025 roku.

Dnia 20 lutego 2025 roku spółka Recap SPV 4 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z jednostkami niepowiązanymi na wartość 63 000 tys. PLN oraz 5 000 tys. USD. Termin ostatecznej spłaty przypada 10 lutego 2027 roku. Z części środków został spłacony kredyt inwestycyjny w mBank.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 12 maja 2025 roku w spółce Recap SPV 6 Sp. z o.o. zostały wyemitowane obligacje serii A o wartości 12 000 tys. PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 12 maja 2028 roku.

14. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki udzielone	2 496	2 161
Należności długoterminowe	460	833
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	32 780	29 370
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	9 340	6 813
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	23 440	22 557
Razem	35 736	32 364
- długoterminowe	2 956	2 994
- krótkoterminowe	32 780	29 370

15. 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 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Środki pieniężne w banku	2 371	3 576
Razem	2 371	3 576

16. 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.

17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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 zależna od 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 1 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	-	-	-
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 odniesione w koszty finansowe w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i/lub zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych bądź wartość zapasów.

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 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 najwyższego szczebla)	19	-	1 597	72	472	-
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o. przez Cavare S.A.)	-	8 379	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	-	70	-	1 807	-
Cavatina Holding Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Grup S.A.)	106	1 582	-	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Holding S.A.)	1 255	1 836	17	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Holding S.A.)	179	5	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	4 273	-	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane	412	1	-	-	-	-
Razem	1 971	16 076	1 684	72	2 279	-

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

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 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)	2 228	1 802	2 247	36 156
Cavare S.A. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	3	-	-	3 358
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	4 283	1 410	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	413	298	-	12 875
Cavatina Holding S.A. (spółka siostra)	-	5 536	-	2 257
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	1 137	7 158	-	1 882
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	2 371	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	2 256	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	1 156	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	542	-	2 230
Pozostałe jednostki powiązane	241	976	-	-
Razem	10 676	21 134	2 247	58 758

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 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)	1 105	914	2 161	35 483
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	4 251	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	585	30	-	1 931
Cavatina Holding S.A. (spółka siostra)	-	64	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	2 266	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	548	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	1 937	-	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	1 215	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	1 633
Pozostałe jednostki powiązane	342	177	-	-
Razem	9 435	3 999	2 161	39 047

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 czerwiec 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. 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.

Sporządził

Michał Chudy
*Dyrektor Działu
Konsolidacji i Sprawozdawczości*

Podpisy Zarządu

Barbara Falewicz
Prezes Zarządu

Anna Łagowska-Cioch
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 29 września 2025 roku

