



ResiCapital

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności spółki RESI CAPITAL S.A. oraz Grupy Kapitałowej RESI CAPITAL S.A. za I półrocze 2025 roku

Kraków, dnia 29 września 2025 roku



ResiCapital

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności spółki RESI CAPITAL S.A. oraz Grupy Kapitałowej RESI CAPITAL S.A.
za I półrocze 2025 roku

Kraków, dnia 29 września 2025 roku



SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE

Dane rejestrowe i podstawowe informacje o jednostce dominującej w Grupie.

Kapitał zakładowy

Skład Grupy kapitałowej

Wypłata dywidendy

Nabycie akcji / udziałów własnych

Organy jednostki dominującej

Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej

II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY

III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY

Wskaźniki

Wybrane dane skonsolidowane

Wybrane dane jednostkowe

IV. ZATRUDNIENIE

V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

VIII. OPIS ZASAD SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

IX. OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA

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

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

Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał zakładowy Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie wynosił 38.150.000,00 zł dzielił się na 38.150.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł. Jedynym akcjonariuszem Spółki jest Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie.

W okresie nie było zmian w kapitale zakładowym Spółki.

Skład grupy kapitałowej

Jednostki zależne	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 30 czerwca 2025	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2024
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	99,84%	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%

Jednostki zależne	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 30 czerwca 2025	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2024
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	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 nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	0%	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony.

W okresie od 01.01.2025r. do dnia 30.06.2025r. Spółka nie utworzyła żadnych nowych jednostek zależnych.

W dniu 20 lutego 2025r. Spółka dokonała przewłaszczenia na zabezpieczenia 1 udziału o wartości nominalnej 50,00 zł w spółce zależnej ReCap SPV 4 sp. z o.o. z siedzibą w Karkowie na rzecz spółki pod firmą Administratorzy Zabezpieczeń Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 31 marca 2025r. Spółka sprzedała 100 posiadanych udziałów (stanowiących 100% kapitału zakładowego), każdy o wartości nominalnej 50,00 zł, oraz łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł w spółce zależnej ReCap SPV 14 sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie na rzecz spółki pod firmą Cavatina Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Wypłata dywidendy

W okresie od 01.01.2025r. do dnia 30.06.2025r. Spółka nie wypłacała i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

Nabycie akcji/ udziałów własnych

W okresie od dnia 01.01.2025r. do dnia 30.06.2025r. Spółka nie dokonała nabycia lub zbycia żadnych udziałów 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 2025r. oraz aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

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

W okresie od 01.01.2025r. do dnia 30.06.2025r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy 30 czerwca 2025r. 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

W okresie od dnia 01.01.2025r. do dnia 30.06.2025r. skład Rady Nadzorczej nie ulegał zmianie.

II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY

W okresie objętym przedmiotowym sprawozdaniem Grupa realizowała następujące inwestycje w budynki mieszkalne:

PROJEKTY ZAKOŃCZONE (Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania)

QUORUM

BUDYNEK C, WROCŁAW, UL. SIENKIEWICZA

Quorum Apartments to 341 mieszkań o bardzo wysokim standardzie, przygotowywanych w ramach wielofunkcyjnego kompleksu na wrocławskim Szczepinie. Wyjątkowa lokalizacja, wysokie, dobrze doświetlone mieszkania, panoramiczne widoki i bezpośredni dostęp do stref relaksu, między innymi na nowo tworzonej promenadzie nad rzeką to tylko niektóre zalety tego projektu.

26-79 m²

Wielkość
mieszkań

16 036

PUM (m²)

341

Mieszkania

348

Miejsca
parkingowe



OCEAN

KRAKÓW, UL. PANA TADEUSZA

Ocean Apartments to zespół budynków łączących w sobie funkcję mieszkaniową, biurową i usługową. Ocean ma bezpośredni dostęp do komunikacji miejskiej oraz sprawne połączenie z każdą dzielnicą miasta. Kompleks biurowo-usługowy gwarantuje dostęp do wielu lokali usługowych w tym sklepu spożywczego, placówki medycznej czy przedszkola.

26-68 m²

Wielkość
mieszkań

5 429

PUM (m²)

120

Mieszkań

150

Miejsca
parkingowych

GLOBAL

BUDYNEK B, KATOWICE, UL. MICKIEWICZA

Global Apartments to mieszkania o bardzo wysokim standardzie, przygotowywane w ramach wielofunkcyjnego kompleksu w centrum Katowic. Wyjątkowa lokalizacja, wysokie, dobrze doświetlone mieszkania, panoramiczne widoki i bezpośredni dostęp do stref relaksu to tylko niektóre zalety tego projektu.

25-72 m²

Wielkość
mieszkań

26 098

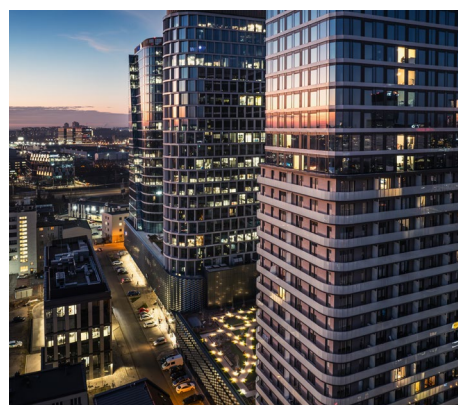
PUM (m²)

663

Mieszkań

667

Miejsca
parkingowych



PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI



TUWIMA APARTMENTS

BUDYNEK B, ŁÓDŹ, AL. PIŁSUDSKIEGO

Nowoczesna architektura Tuvima Apartments nawiązuje do historycznej spuścizny Łodzi i doskonale wpisuje się w spektakularny program rewitalizacji kluczowego obszaru śródmieścia, w ramach którego powstaje Nowe Centrum Łodzi – prestiżowa dzielnica o powierzchni 100 ha w samym sercu miasta, wydzielona ulicami Narutowicza, Kopcińskiego, Tuvima i Piotrkowską łącząca funkcje mieszkaniowe, usługowe, biznesowe i kulturalne.

25-80 m²

Wielkość
mieszkań

19 191

PUM (m²)

452

Mieszkań

207

Miejsce
parkingowych

APARTAMENTY REYTANA

BUDYNEK C, BIELSKO-BIAŁA, UL. REYTANA

Prestżiowa inwestycja w sercu Bielska-Białej, przy ulicach Michałowicza i Rejtana. Powstaje na terenie kultowej bielskiej Befamy – dawnej ikony przemysłu, która przez lata była jednym z symboli miasta.

25-72 m²

Wielkość
mieszkań

20 482

PUM (m²)

251

Mieszkań

354

Miejsce
parkingowych



KATOWICKA RESIDENCE

KATOWICE, UL. KATOWICKA

Katowicka Residence to nowe miejsce do życia na mapie Katowic: otwarte, sąsiedztwo i zielone. Przemysłowe w każdym szczególe i zaprojektowane, tak, aby zapewnić mieszkańcom najwyższy komfort. Inwestycja została zaprojektowana w stonowanych, przyjaznych dla oka barwach. Kaskadowe ułożenie kondygnacji oraz oprawione w eleganckie szkło liczne balkony i tarasy, zapewnią niezakłócony widok na to wspaniałe miasto. Część wspólna zachwycą każdego nowoczesnym designem i wysoką jakością wykonania. Na każde piętro prowadzą 2 cichebieżne windy, wydzielone tak, aby nie zakłócać komfortu mieszkańców.

25-88 m²

Wielkość
mieszkań

8 869

PUM (m²)

206

Mieszkań

208

Miejsce
parkingowych

PROJEKT W PRZYGOTOWANIU

LIBERTY TOWER

WARSZAWA, UL. GRZYBOWSKA

Liberty Tower to wieżowiec mieszkalny klasy premium zlokalizowany w samym sercu Warszawy u zbiegu ulic Grzybowskiej i Żelaznej. Budynek o powierzchni 24 841 m², zaferuje 582 apartamenty premium o zróżnicowanym metrażu do 180 m². W budynku znajdzie się 3-kondygnacyjny garaż podziemny, przestronne, eleganckie lobby oraz lokale o łącznej powierzchni 1 000 m².

26-124 m²

Wielkość
mieszkań

ok. 25 000 m²

PUM (m²)

582

Mieszkań

277

Miejsce
parkingowych



III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy i rentowność za rok obrotowy 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		30.06.2025	31.12.2024
stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych	75 %	74 %
	suma pasywów		
pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny	138 %	213 %
	aktywa trwałe		
trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe	65 %	74 %
	suma pasywów		

Wskaźniki – dane jednostkowe:

Wskaźniki finansowania		30.06.2025	31.12.2024
stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych	41 %	46 %
	suma pasywów		
pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny	60%	57%
	aktywa trwałe		
trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe	95%	99%
	suma pasywów		

Wybrane dane skonsolidowane:

Skonsolidowane dane finansowe	Okres zakończony 30 czerwca 2025	Okres zakończony 30 czerwca 2024	Okres zakończony 30 czerwca 2025	Okres zakończony 30 czerwca 2024
Przychody ze sprzedaży mieszkań	83 623	272 959	19 812	63 318
Zysk (strata) ze sprzedaży mieszkań	5 867	69 349	1 390	16 087
Zysk operacyjny	16 514	65 014	3 913	15 081
Zysk brutto	11 888	70 575	2 817	16 371
Zysk netto z działalności kontynuowanej	8 945	57 436	2 119	13 323
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 511	(129 436)	4 149	(30 025)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34 215)	(3 794)	(8 106)	(880)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	15 499	85 486	3 672	19 830
Środki pieniężne netto	2 371	4 757	562	1 103
	tys. PLN		tys. EUR	

Skonsolidowane dane finansowe na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Aktywa razem	814 689	727 546	192 058	170 266
Kapitał własny	201 686	192 741	47 546	45 107
Zobowiązania długoterminowe	327 796	348 761	77 276	81 620
Zobowiązania krótkoterminowe	285 207	186 044	67 236	43 539

Wybrane dane jednostkowe:

Jednostkowe dane finansowe	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2025 roku	Okres zakończony 30 czerwca 2024 roku
Udział w zyskach jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	8 833	59 520	2 093	13 807
Zysk operacyjny	9 003	58 312	2 133	13 527
Zysk (strata) brutto	8 615	58 213	2 041	13 504
Zysk netto za rok obrotowy	8 656	58 461	2 051	13 561
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 752	(3 978)	2 784	(923)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 557	(12 324)	3 923	(2 859)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(28 437)	15 072	(6 737)	3 496
Środki pieniężne netto	52	173	12	40

Jednostkowe dane finansowe na dzień	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Aktywa razem	347 379	363 189	81 892	83 530
Kapitał własny	205 478	196 822	48 440	45 267
Zobowiązania długoterminowe	124 949	163 146	29 456	37 522
Zobowiązania krótkoterminowe	16 952	3 221	3 996	741

Sytuacja finansowa Grupy Resi Capital S.A. w okresie od 01.01.2025r. do 30.06.2025r.

Grupa 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 bieżące wpływy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz usługowych w toku bieżącej działalności. Zewnętrzne dłużne źródła finansowania to finansowania bankowe, pożyczki oraz środki z emisji obligacji. Zdaniem Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Resi Capital S.A. zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.

IV. ZATRUDNIENIE

Na dzień 30.06.2025r. w Grupie Resi Capital S.A. stan zatrudnienia wynosił: 32 osoby.

V. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 DO DNIA 30 CZERWCA 2025, A TAKŻE PO DNIU 30 CZERWCA 2025 DO DNIA SPORZĄDZENI NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA.

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

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 w inwestycji Katowicka Residence zlokalizowanej w pobliżu katowickiego Spodka w Katowicach, przy ulicy Katowickiej.

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.

Nieruchomości inwestycyjne

W okresie sprawozdawczym Grupa Resi Capital S.A. 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

W dniu 14 lutego 2025 roku spółka zależna 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.

W dniu 20 lutego 2025r. spółka zależna ReCap SPV 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła umowy pożyczek 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.

W dniu 12 maja 2025r. spółka zależna ReCap SPV 6 sp. z o.o. wyemitowała 24 szt. obligacji serii A o wartości nominalnej 500.000,00 zł każda, oraz o łącznej wartości nominalnej 12.000.000,00 zł (dwanaście milionów złotych), których termin wykupu przypada na dzień 12 maja 2028 r.

Zdarzenia następujące po dniu 30.06.2025 roku:

W dniu 24 lipca 2025r. spółka zależna ReCap SPV 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie podpisała umowę pożyczki z podmiotem niepowiązanym, pozyskując finansowanie w kwocie (i) 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych), oraz (ii) 500.000,00 EUR (pięćset tysięcy euro). Termin zwrotu ww. pożyczki został określony na dzień 24 lipca 2026r. 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 zależnej 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.

W dniu 14 sierpnia 2025r. Spółka wyemitowała 41.304 szt. obligacji serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oraz łącznej wartości nominalnej 41.304.000,00 zł (czterdzieści jeden milionów trzysta cztery tysiące złotych). Termin wykupu obligacji został określony na dzień 19 lutego 2028 roku. W dniu 22 września 2025r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst ww. 41.304 (czterdzieści jeden tysięcy trzysta cztery) obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda.

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

VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W bieżącym roku obrotowym w Spółce nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo rozwojowym. Spółka nie prowadzi działalności z zakresu 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 kapitałowej oraz spółkami zależnymi realizując w/w inwestycje. Przyjęta strategia Grupy Resi Capital S.A. zakłada prowadzenie działalności i uzyskiwanie korzyści ekonomicznych 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 PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO 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 2024 sporządzonymi w dniu 6 maja 2025 roku.

IX. OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA

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

a) Ryzyko spadku cen mieszkań

Na osiągnięcie przez Grupę Resi Capital S.A. przychody oraz realizowaną rentowność mają duży wpływ ceny oferowanych przez nią mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości.

Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że poszczególnym podmiotom zależnym w ramach Grupy Resi Capital S.A. nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy Resi Capital S.A. oraz jej możliwości dalszego rozwoju. Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Jednakże Grupa Resi Capital S.A. 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.

b) Ryzyko utraty płynności finansowej

Grupa Resi Capital S.A. realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Grupa Resi Capital S.A. 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. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Spółkę z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Spółkę wykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na spółkach zależnych wchodzących w skład Grupy Resi Capital S.A. (jako deweloperach), ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami 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, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Spółki, co może mieć dodatkowy negatywny wpływ na jego płynność finansową. Spółka stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno

pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawę materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. 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 przeszłości Spółka nie miała problemów z płynnością 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 29 września 2024 roku



ResiCapital

