



RESI CAPITAL S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM
Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

KRAKÓW, DNIA 28 KWIETNIA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	7
1. Informacje ogólne	7
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	7
3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej	7
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	7
5. Inwestycje Spółki	8
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	9
6.1. Profesjonalny osąd	9
6.2. Niepewność szacunków i założeń	9
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	11
7.1. Oświadczenie o zgodności	12
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego	12
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie oraz zmiany stosowanych zasad rachunkowości	13
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	16
9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	16
9.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach	17
9.3. Aktywa finansowe	19
9.4. Wycena do wartości godziwej	21
9.5. Utrata wartości aktywów finansowych	22
9.6. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz pozostałe należności	22
9.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	23
9.8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	23
9.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23
9.10. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych	24
9.11. Przychody	25
9.12. Podatki	25
10. Przychody i koszty	27
10.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek	27
10.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek	27
10.3. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu	27
10.4. Dywidendy otrzymane	27
10.5. Pozostałe przychody (koszty) finansowe	27
11. Podatek dochodowy	28
11.1. Obciążenie podatkowe	28
11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	28
11.3. Odroczonego podatku dochodowego	28
12. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	29
13. Inwestycje w jednostkach zależnych	29

14. Pozostałe aktywa	30
14.1. Pożyczki udzielone	30
14.2. Pozostałe aktywa niefinansowe	31
15. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe	32
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32
17. Kapitał podstawowy oraz pozostałe kapitały	32
18. Zadłużenie	33
19. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej	35
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	35
21. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	36
22. Zobowiązania warunkowe	36
22.1. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki	36
22.2. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe	36
22.3. Sprawy sądowe	37
22.4. Rozliczenia podatkowe	37
23. Informacje o podmiotach powiązanych	37
23.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi	40
23.2. Transakcje z udziałem członków Zarządu	40
23.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki	40
24. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej	40
25. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	41
25.1. Ryzyko stopy procentowej	41
25.2. Ryzyko walutowe	42
25.3. Ryzyko kredytowe	42
25.4. Ryzyko związane z płynnością	42
26. Instrumenty finansowe	43
26.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	43
27. Zarządzanie kapitałem	44
28. Struktura zatrudnienia	45
29. Inwazja Rosji na Ukrainę oraz konflikt na Bliskim Wschodzie	45
30. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	45

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	10.1	12 511	13 843
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	13	18 028	77 442
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	10.2	(13 369)	(14 713)
Koszty ogólnego zarządu	10.3	(1 261)	(1 648)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		231	56
Zysk z działalności operacyjnej		16 140	74 980
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		5	-
Pozostałe przychody finansowe	10.5	709	15
Pozostałe koszty finansowe	10.5	(32)	(262)
Zysk brutto		16 822	74 733
Podatek dochodowy	11	229	515
Zysk netto z działalności kontynuowanej		17 051	75 248
Zysk netto		17 051	75 248
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		17 051	75 248

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

AKTYWA	<i>Nota</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	13	179 174	161 142
Pożyczki udzielone	14.1	249 184	170 642
Pozostałe aktywa niefinansowe	14.2	18 539	13 294
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11.3	493	264
		447 390	345 342
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe	15	3 263	2 646
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone		-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	14.2	543	15 021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	159 743	180
		163 549	17 847
SUMA AKTYWÓW		610 939	363 189
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	17	38 150	38 150
Kapitał zapasowy		156 249	81 002
Kapitał pozostały		199 655	(53)
Zyski zatrzymane		19 527	77 723
		413 581	196 822
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	18	142 077	149 524
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych		-	-
Obligacje	18	37 617	13 622
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.3	-	-
		179 694	163 146
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	18	2 351	1 633
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	18	721	1 069
Obligacje	18	13 650	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20	942	519
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
		17 664	3 221
Zobowiązania ogółem		197 358	166 367
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		610 939	363 189

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		16 822	74 733
Korekty o pozycje:		(6 695)	(87 421)
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	13	(18 028)	(77 442)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i pozostałych		(616)	(2 005)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		9 232	(11 350)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	21	1 512	(177)
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	21	1 252	3 614
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Pozostałe		(47)	(61)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		10 127	(12 688)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		76 111	128 208
Spłata udzielonych pożyczek		5	128 203
Sprzedaż jednostki zależnej		76 106	5
Wydatki		146 606	147 068
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych		5	100
Udzielenie pożyczek		146 601	146 968
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(70 495)	(18 860)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		271 166	123 579
Wpływy z tytułu emisji akcji		199 708	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		31 463	107 409
Emisja obligacji		39 995	16 170
Wydatki		51 235	93 254
Spłata pożyczek i kredytów		48 257	76 754
Wykup obligacji		2 978	16 500
Dywidendy wypłacone		-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		219 931	30 325
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		159 563	(1 223)
Środki pieniężne na początek okresu		180	1 403
Środki pieniężne na koniec okresu		159 743	180

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Kapitał pozostały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		38 150	81 002	(53)	77 723	196 822
Zysk netto za rok		-	-	-	17 051	17 051
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	-	17 051	17 051
- Emisja akcji		-	-	199 708	-	199 708
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	75 247	-	(75 247)	-
Na dzień 31 grudnia 2025 roku		38 150	156 249	199 655	19 527	413 581

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Kapitał pozostały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		38 150	64 333	(53)	19 144	121 574
Zysk netto za rok		-	-	-	75 248	75 248
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	-	75 248	75 248
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	16 669	-	(16 669)	-
Na dzień 31 grudnia 2024 roku		38 150	81 002	(53)	77 723	196 822

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Resi Capital S.A. („Spółka”) 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 powiązanych z grupy kapitałowej Resi Capital.

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodził:

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

W IV kwartale 2024 roku Mirosława Płużek zrezygnowała z funkcji Prezesa Zarządu.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku sprawozdania finansowego wchodził:

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

Po dniu bilansowym w składzie Rady Nadzorczej nie było zmian.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 kwietnia 2026 roku.

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale w % na dzień	
			31.12.2025	31.12.2024
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową Quorum Apartments, we Wrocławiu, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	100%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową Global Apartments w Katowicach, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	100%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową Tuwima Apartments w Łodzi, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	99,84%	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową Ocean Apartments w Krakowie, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	100%	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Resiholdco Sp. z o.o. (dawniej: Recap SPV 9 Sp. z o.o.)	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Resi GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca	100%	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Recap SPV 33 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	-
Recap SPV 34 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	-

*spółka została zarejestrowana w KRS dnia 7 stycznia 2026 roku.

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

W 2024 roku została założona spółka Recap SPV 32 Sp. z o.o. oraz została sprzedana do siostrzanej grupy kapitałowej Cavare S.A. spółka ReCap SPV 24 Sp. z o.o.

W 2025 roku Resi Capital S.A. utworzyła dwie jednostki w 100% od niej zależne: ReCap SPV 33 Sp. z o.o. i ReCap SPV 34 Sp. z o.o. oraz sprzedała spółkę zależną ReCap SPV 14 Sp. z o.o. (obecnie Cava Jet Sp. z o.o.) do spółki Cavatina Sp. z o.o. (jednostki dominującej najwyższego szczebla).

Po dniu bilansowym jednostka dominująca utworzyła spółki ReCap SPV 35 Sp. z o.o., ReCap SPV36 Sp. z o.o. oraz ReCap SPV 37 Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN każda.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

OCENA CZY POŻYCZKI UDZIELONE STANOWIĄ W SWOJEJ ISTOCIE CZĘŚĆ INWESTYCJI NETTO SPÓŁKI W JEDNOSTCE ZALEŻNEJ LUB WSPÓŁKONTROLOWANEJ

Wszelkie pozycje, których rozliczenie nie jest ani planowane, ani prawdopodobne w dającej się przewidzieć przyszłości, stanowią w swojej istocie powiększenie wartości udziału Spółki w danej jednostce zależnej lub współkontrolowanej. Pozycje takie mogą obejmować akcje uprzywilejowane i należności długoterminowe lub pożyczki. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd ocenia, że wszystkie pożyczki udzielone zostaną spłacone zgodnie z harmonogramem spłat ustalonym w umowach tych pożyczek.

KLASYFIKACJA POŻYCZEK UDZIELONYCH

Spółka jako pożyczkodawca dokonuje klasyfikacji pożyczek udzielonych jako wyceniany po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie albo w wartości godziwej przez inne całkowite dochody bądź w wartości godziwej przez wynik finansowy na podstawie:

- a) modelu biznesowego Spółki w zakresie zarządzania pożyczkami udzielonymi oraz
- b) charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla pożyczek udzielonych (tzw. test umownych przepływów pieniężnych).

Polityka rachunkowości Spółki w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych została opisana szerzej w punkcie 9.3 niniejszego sprawozdania finansowego.

W przypadku pożyczek udzielonych jednostce specjalnego przeznaczenia, które stanowią jedyne źródło finansowania zakupu gruntów bądź nieruchomości inwestycyjnych (kapitał własny pożyczkobiorcy jest nieistotny na moment udzielenia pożyczki), Spółka ocenia, że charakterystyka wynikających z umowy przepływów pieniężnych nie odpowiada jedynie spłacie kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty i wycenia takie pożyczki w wartości godziwej przez wynik finansowy.

6.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym. Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

UTRATA WARTOŚCI UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

Spółka dokonała analizy przesłanek utraty wartości posiadanych udziałów i akcji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 9.2. Na podstawie przeprowadzonej analizy nie stwierdzono występowania przesłanek świadczących o utracie wartości inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych i w konsekwencji nie przeprowadzono testów na utratę ich wartości.

UTRATA WARTOŚCI UDZIELONYCH POŻYCZEK

Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym, zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 9.5. W okresach prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie stwierdzono wzrostu ryzyka kredytowego, prowadzącego do rozpoznania dodatkowych odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka.

WARTOŚĆ GODZIWA POŻYCZEK UDZIELONYCH

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

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.

RYZYO KREDYTOWE ZWIĄZANE Z UDZIELONYMI PORĘCZENIAM

Spółka udziela poręczeń spłaty zobowiązań jednostek zależnych i współkontrolowanych z tytułu otrzymywanych przez te jednostki kredytów budowlanych, inwestycyjnych oraz innych umów o podobnym charakterze. Poręczenia takie stanowią gwarancje finansowe w rozumieniu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych i współkontrolowanych, Spółka ma pełną możliwość monitorowania ryzyka kredytowego związanego z wystawionymi poręczeniami. Jednostki zależne i współkontrolowane mają pełną zdolność i gotowość do wywiązania się z zawartych zobowiązań umownych, wobec czego Zarząd Spółki nie stwierdził istnienia istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu udzielonych przez Spółkę poręczeń.

NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ROZLICZENIAM PODATKOWYMI

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

Z dniem 15 lipca 2016 roku do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja Spółki.

Spółka ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Spółka ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

W dniu 14 marca 2025 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Resi Capital S.A., na podstawie art. 45.1.c w zw. z art. 45.1.b Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2024 roku, dla celów statutowych sprawozdań oraz skonsolidowanych sprawozdań zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych, które wyceniane są metodą praw własności oraz pożyczek udzielonych spełniających kryteria płynące z MSSF 9 do ich wyceny w wartości godziwej.

Sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN.

Prezentacja wartości w tysiącach złotych może powodować różnice w wartościach pozycji w sprawozdaniu finansowym, wynikające z zaokrągleń, które nie powinny przekraczać jednego tysiąca złotych.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz Grupę Kapitałową Resi Capital S.A. („Grupa”), której jest jednostką dominującą, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy. 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 nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystała 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 bardzo dobrze położonych gruntów (również poprzez emisję obligacji) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów, które są wolne od jakichkolwiek obciążeń 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 partnerami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców, tempa sprzedaży mieszkań oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu, że Spółka i 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.

7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2025 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest PLN.

8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie oraz zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2025 roku i później.

ZMIENIONE STANDARDY ORAZ INTERPRETACJE, KTÓRE MAJĄ ZASTOSOWANIE PO RAZ PIERWSZY W 2025 ROKU

- *Zmiany w MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak wymienialności waluty opublikowane w dniu 15 sierpnia 2023 roku.*

Zmiany te wymagają od jednostek stosowania spójnego podejścia do oceny, czy dana waluta może być wymieniona na inną walutę, a gdy nie jest to możliwe, do określenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz ujawnienia informacji, które należy przedstawić. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

Wdrożenie standardów nie miało istotnych skutków dla sprawozdania finansowego. Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych na dzień 31 grudnia 2025 roku i za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE PRZEZ RADĘ MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI, JEDNAK NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych opublikowany w dniu 9 kwietnia 2024 roku.

Nowy standard zastąpi MSR 1 i będzie mieć zastosowanie po raz pierwszy do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później. Nowy standard jest wynikiem tzw. projektu podstawowych sprawozdań finansowych i ma na celu poprawę sposobu, w jaki jednostki przekazują informacje w swoich sprawozdaniach finansowych.

Główne zmiany w nowym standardzie w porównaniu z poprzednimi wymogami MSR 1 obejmują:

- 1) Wprowadzenie kategorii i zdefiniowanych podsum/wierszy w rachunku zysków i strat (sprawozdanie z całkowitych dochodów), które mają na celu uzyskanie dodatkowych istotnych informacji i zapewnienie struktury rachunku zysków i strat, która jest bardziej porównywalna między jednostkami. W szczególności wymaga się, aby pozycje przychodów i kosztów były klasyfikowane do jednej z poniższych kategorii w rachunku zysków lub strat: Działalność operacyjna, Działalność inwestycyjna, Działalność finansowa, Podatek dochodowy i Działalność zaniechana. Jednostki będą też zobowiązane do prezentowania następujących sum częściowych: zysk lub strata z działalności operacyjnej, zysk lub strata przed odsetkami i podatkiem dochodowym (EBIT), zysk lub strata.
- 2) Wprowadzenie wymogów mających na celu poprawę agregacji i dezagregacji, które mają na celu uzyskanie dodatkowych istotnych informacji i zapewnienie, że istotne informacje nie zostaną zaciemnione. W szczególności MSSF 18 zawiera wytyczne dotyczące tego, czy informacje powinny znajdować się w podstawowym sprawozdaniu finansowym (którego rolą jest dostarczenie

użytecznego ustrukturyzowanego podsumowania), czy w informacji dodatkowej. Jednostki będą zobowiązane do identyfikacji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów i kosztów, które wynikają z poszczególnych transakcji lub innych zdarzeń, oraz do ich klasyfikacji na grupy w oparciu o wspólne cechy, co skutkuje ujęciem zgrupowanej pozycji w podstawowym sprawozdaniu finansowym, które mają co najmniej jedną wspólną cechę. Grupy te będą następnie rozdzielane w oparciu o dalsze odmienne cechy, co skutkuje oddzielnym ujawnieniem istotnych pozycji w informacji dodatkowej. Może zaistnieć potrzeba zagregowania nieistotnych pozycji o odmiennych cechach, aby uniknąć zaciemnienia istotnych informacji. Jednostki powinny stosować stosowne nagłówki z opisem lub, jeśli nie jest to możliwe, podawać w informacji dodatkowej informacje o składzie takich zagregowanych pozycji.

- 3) W nowym standardzie wprowadzono bardziej rygorystyczne wytyczne dotyczące tego, czy analiza kosztów operacyjnych ma być oparta o ich rodzaj czy funkcję/miejsce powstawania. Prezentacja powinna odbywać się w sposób zapewniający najbardziej użyteczne ustrukturyzowane podsumowanie kosztów operacyjnych poprzez uwzględnienie kilku czynników.
- 4) Wprowadzenie ujawnień dotyczących Zdefiniowanych przez Zarząd Mierników Wyników (MPM) w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, które mają na celu zapewnienie przejrzystości i dyscypliny w stosowaniu takich mierników i ujawnień w jednym miejscu. W szczególności: MPM są definiowane jako sumy częściowe przychodów i kosztów, które są wykorzystywane w informacjach przekazywanych publicznie użytkownikom sprawozdań finansowych poza sprawozdaniami finansowymi, uzupełniają sumy lub sumy częściowe zawarte w MSSF i przekazują pogląd kierownictwa na dany aspekt wyników finansowych jednostki. Ujawnienia dotyczące MPM, które będą obowiązkowe: opis, dlaczego MPM przedstawia pogląd kierownictwa na temat wyników; opis, w jaki sposób MPM został obliczony; opis, w jaki sposób dany miernik/wskaźnik dostarcza użytecznych informacji na temat wyników finansowych jednostki; uzgodnienie MPM z najbardziej bezpośrednio porównywalną sumą częściową lub całkowitą określoną przez MSSF; oświadczenie, że MPM przedstawia pogląd kierownictwa na temat aspektu wyników finansowych jednostki; wpływ podatku i udziałów niekontrolujących oddzielnie dla każdej z różnic między MPM a najbardziej bezpośrednio porównywalną sumą częściową lub całkowitą określoną przez MSSF; w przypadku zmiany sposobu obliczania MPM, wyjaśnienie przyczyn i skutków zmiany.

Poza powyższymi zmianami standard wprowadza zmiany w MSR 7: wykorzystanie wyniku operacyjnego jako jednego punktu wyjścia dla metody pośredniej raportowania przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej; oraz usunięcie alternatyw prezentacyjnych dla odsetek i dywidend. Celem tych zmian jest zwiększenie porównywalności sprawozdania z przepływów pieniężnych pomiędzy różnymi jednostkami.

Spółka zastosuje nowy standard nie wcześniej niż od 1 stycznia 2027 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie pełnego wpływu zastosowania nowego standardu.

Spółka jest w trakcie oceny wpływu nowego standardu na sprawozdanie finansowe, szczególnie w odniesieniu do sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dodatkowych ujawnień wymaganych dla MPM. Spółka i Grupa jest również w trakcie analizy wpływu zawartych w standardzie zasad grupowania informacji w sprawozdaniu finansowym, w tym pozycji ujmowanych do tej pory jako „inne” lub „pozostałe” (np. przychody/koszty operacyjne).

- MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego („without Public Accountability): Ujawnianie informacji opublikowany w dniu 9 maja 2024 r. wraz ze zmianami opublikowanymi 21 sierpnia 2025 roku.

Standard MSSF 19 "Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji" zezwala jednostkom zależnym na ograniczone ujawnianie informacji przy stosowaniu MSSF

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

w swoich sprawozdaniach finansowych. MSSF 19 jest opcjonalny dla uprawnionych jednostek zależnych i określa wymogi dotyczące ujawniania informacji dla tych jednostek zależnych, które zdecydują się go zastosować. W sierpniu 2025 r. do standardu dodano poprawki, które miały na celu jego uzupełnienie o wymogi dotyczące ujawniania informacji wynikające z nowych lub zmienionych standardów MSSF, które nie zostały uwzględnione w pierwotnej wersji MSSF 19. Nowy standard obowiązuje dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później, przy czym dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie.

Spółka nie będzie podlegała wymogom standardu ze względu na fakt bycia podmiotem podlegającym publicznemu nadzorowi.

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Zmiany w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych opublikowane w dniu 30 maja 2024 roku.

Zmiany doprecyzowują zasady klasyfikacji aktywów finansowych z uwzględnieniem aspektów środowiskowych, społecznych, ładu korporacyjnego (ESG) i podobnych cech, powiązanych z danym aktywem. Zmiany dotyczą również rozliczania zobowiązań za pośrednictwem elektronicznych systemów płatności – doprecyzowują dzień, w którym składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe zostają wyłączone z bilansu. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Spółka zastosuje zmienione standardy nie wcześniej niż od 1 stycznia 2026 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements Volume 11*) opublikowane w dniu 18 lipca 2024 roku.

W wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- 1) MSSF 1 - w zakresie rachunkowości zabezpieczeń dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy;
- 2) MSSF 7 - w zakresie ujęcia zysku lub straty w związku z zaprzestaniem ujmowania instrumentów finansowych, ujawnienia informacji na temat odroczonej różnicy pomiędzy wartością godziwą a ceną transakcyjną oraz wprowadzenia i ujawnienia informacji na temat ryzyka kredytowego;
- 3) MSSF 9 - w zakresie zaprzestania ujmowania zobowiązań z tytułu leasingu oraz doprecyzowania definicji „ceny transakcyjnej” w powiązaniu z MSSF 15;
- 4) MSSF 10 - w zakresie doprecyzowania terminu „agent de facto”;
- 5) MSR 7 - w zakresie doprecyzowania terminu „metoda ceny nabycia lub kosztu wytworzenia”.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku, z możliwością wcześniejszego ich zastosowania.

Spółka zastosuje zmienione standardy nie wcześniej niż od 1 stycznia 2026 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie pełnego wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Umowy odnoszące się do energii elektrycznej pochodzącej z natury opublikowane w dniu 18 grudnia 2024 roku.

Zmiany w standardach mają na celu ułatwienie raportowania skutków finansowych kontraktów na energię elektryczną zależnych od natury, które często mają strukturę umów zakupu energii (PPA). Zmiany obejmują: wyjaśnienie stosowania wymogów dotyczących „own-use”, zezwolenie na rachunkowość zabezpieczeń, jeśli umowy te są wykorzystywane jako instrumenty zabezpieczające oraz dodanie nowych

wymogów dotyczących ujawniania informacji, aby umożliwić inwestorom zrozumienie wpływu tych kontraktów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne danej spółki.

Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Spółka zastosuje zmienione standardy nie wcześniej niż od 1 stycznia 2026 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie pełnego wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji opublikowane w dniu 13 listopada 2025 roku.

Zmiany te doprecyzowują procedury przeliczania sprawozdań finansowych w specyficznych sytuacjach związanych z hiperinflacją – w przypadku, gdy jednostki, których waluta funkcjonalna nie jest walutą gospodarki hiperinflacyjnej, ale ich waluta prezentacji jest walutą hiperinflacyjną.

Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później. Nie będą one miały wpływu na sprawozdania finansowe Grupy.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez kraje UE:

- MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego („without Public Accountability): Ujawnianie informacji opublikowany w dniu 9 maja 2024 roku wraz późniejszymi zmianami,
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji opublikowane w dniu 13 listopada 2025 roku.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

9.1. Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów

i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej, czyli w zysku / stracie okresu.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
EUR	4,2267	4,2730
USD	3,6016	4,1012

9.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach

Jednostkami zależnymi są podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców,
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych, a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy lub Zgromadzeniach Wspólników.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsiębiorstwach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

Wspólne przedsiębiorstwa to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

WYCENA UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach wykazywane są według metody praw własności. Inwestycje początkowo ujmowane są według ceny nabycia, a następnie na kolejny dni bilansowe korygowane są o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji, po jej przejściu. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział

w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Przy nabyciu inwestycji wszelkie różnice między kosztem inwestycji a udziałem w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, są rozliczane w następujący sposób:

- wartość firmy dotycząca jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia jest ujęta w wartości bilansowej inwestycji,
- jakakolwiek nadwyżka udziału w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, nad kosztem inwestycji, jest uwzględniana jako przychód przy ustalaniu udziału jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Jeżeli istnieją potencjalne prawa głosu lub inne instrumenty pochodne zawierające potencjalne prawa głosu, udział jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu jest określany wyłącznie na podstawie istniejących udziałów własnościowych i nie odzwierciedla możliwości wykonywania lub zamiany potencjalnych praw głosu i innych instrumentów pochodnych.

Udział w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stanowi wartość bilansowa inwestycji w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ustalona zgodnie z metodą praw własności, włącznie z wszelkimi udziałami długoterminowymi, które w swojej istocie stanowią część inwestycji netto jednostki w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu. Na przykład wszelkie pozycje, których rozliczenie nie jest ani planowane, ani prawdopodobne w dającej się przewidzieć przyszłości, stanowią w swojej istocie powiększenie wartości udziału jednostki w danej jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu. Pozycje takie mogą obejmować akcje uprzywilejowane i należności długoterminowe lub pożyczki, ale nie obejmują należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług ani jakichkolwiek należności długoterminowych, na pokrycie których ustanowiono odpowiednie zabezpieczenie - takich jak zabezpieczone pożyczki. Straty ujmowane metodą praw własności, których wartość przewyższa udział jednostki w akcjach zwykłych, przyporządkowuje się pozostałym elementom udziału jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu w odwrotnej kolejności do pierwszeństwa ich rozliczenia przy podziale majątku w przypadku likwidacji.

Stosując metodę praw własności, jednostka posługuje się najbardziej aktualnymi dostępnymi sprawozdaniami finansowymi jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdania finansowe sporządza się przy zastosowaniu jednolitych zasad rachunkowości dla podobnych transakcji. Jeżeli jednostka zależna, stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie stosuje zasady rachunkowości inne niż stosowane przez spółkę dominującą, dokonuje się korekt w celu dostosowania zasad rachunkowości tych jednostek do zasad jednostki dominującej.

Zyski i straty wynikające z „oddolnych” i „odgórnych” transakcji pomiędzy Spółką (oraz jej jednostkami zależnymi) a jednostką wycenianą metodą praw własności ujmuje się w sprawozdaniu finansowym Spółki jedynie w stopniu odzwierciedlającym udziały niepowiązanych inwestorów w jednostce wycenianej metodą praw własności. Transakcje „oddolne” obejmują na przykład transakcje sprzedaży aktywów przez jednostkę wycenianą metodą prawności Spółce (lub jednostkom zależnym Spółki). Transakcje „odgórne” obejmują na przykład transakcje sprzedaży aktywów lub realizację umów budowlanych przez Spółkę (lub jednostki zależne od Spółki) na rzecz spółki wycenianej metodą praw własności. Udział Spółki w zyskach i stratach spółki wycenianej metodą praw własności z tytułu tych transakcji podlega wyłączeniu.

UTRATA WARTOŚCI UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Straty z tytułu utraty wartości są rozpoznawane są wtedy, gdy istnieją obiektywne dowody utraty wartości w wyniku jednego lub większej liczby zdarzeń, które miały miejsce po początkowym ujęciu inwestycji netto i to zdarzenie (lub zdarzenia) powodujące stratę ma wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z inwestycji netto, które można wiarygodnie oszacować. Straty oczekiwane w wyniku przyszłych zdarzeń, bez względu na to, jak prawdopodobne, nie są rozpoznawane.

Obiektywne dowody utraty wartości inwestycji netto w instrumenty kapitałowe jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia obejmują informacje o znaczących zmianach wywołujących niekorzystne skutki, które miały miejsce w środowisku technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym, w którym przedsięwzięcie prowadzi działalność i wskazuje, że koszt inwestycji w instrument kapitałowy nie może zostać odzyskany. Znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy poniżej jego kosztu jest również obiektywnym dowodem utraty wartości.

Obiektywne dowody utraty wartości inwestycji netto obejmują obserwowalne dane, dotyczące następujących zdarzeń powodujących stratę:

- znaczące trudności finansowe jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia,
- naruszenie umowy, takie jak niewywiązanie się z płatności lub zaległość w płatnościach,
- ze względów ekonomicznych lub prawnych powodujących trudności finansowe, upadłość lub inną reorganizację finansową, udzielenie jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnemu przedsięwzięciu wsparcia, którego w innym przypadku jednostka ta by nie uzyskała,
- zanik aktywnego rynku dla inwestycji netto z powodu trudności finansowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Jeżeli występują opisane powyżej przesłanki utraty wartości, wartość bilansową inwestycji testuje się pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36 jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jej wartość odzyskiwalną (wartość użytkową lub wartość godziwą pomniejszoną o koszty zbycia) z jej wartością bilansową. Ustalając wartość użytkową inwestycji netto, Spółka szacuje:

- swój udział w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które według przewidywań wygeneruje jednostka zależna, stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie, w tym przepływy pieniężne z działalności i wpływy z ostatecznego zbycia inwestycji, lub
- wartość bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z dywidend, które mają zostać otrzymane z inwestycji oraz z jej ostatecznej sprzedaży.

Wszelkie odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w zakresie, w jakim wartość odzyskiwalna inwestycji netto wzrasta, do poziomu nie przekraczającego wartości bilansowej, jaka zostałaby ustalona, gdyby w poprzednich latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współkontrolowanych ujmuje się w rachunku zysków i strat.

9.3. Aktywa finansowe

KLASYFIKACJA AKTYWÓW FINANSOWYCH

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „test umownych przepływów pieniężnych”).

WYCENA NA MOMENT POCZĄTKOWEGO UJĘCIA

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej.

WYCENA PO POCZĄTKOWYM UJĘCIU

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

INSTRUMENTY DŁUŻNE – AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

- należności z tytułu udzielonych poręczeń,
- udzielone pożyczki spełniające test umownych przepływów pieniężnych, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek i poręczeń”.

INSTRUMENTY DŁUŻNE – AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Składniki aktywów finansowych, które nie są wyceniane według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje udzielone pożyczki niespełniające testu umownych przepływów pieniężnych.

Zysk lub stratę z wyceny tych aktywów do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

ZAPRZESTANIE UJMOWANIA

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

9.4. Wycena do wartości godziwej

Spółka ustala wartość godziwą instrumentów finansowych takich jak pożyczki udzielone klasyfikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny, jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Spółki.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Spółka ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

9.5. Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu udzielonych poręczeń, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności pogrupowane zostały na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Spółkę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania. Co do zasady, przeterminowane należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności są usuwane z ksiąg w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich skutecznej egzekucji (np. poprzez postawienie komornicze o bezskuteczności egzekucji).

W przypadku pozostałych aktywów finansowych (pożyczki udzielone), Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Spółka ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Spółka ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegocjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Spółka dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niezmodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

9.6. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz pozostałe należności

Należności z tytułu udzielonych poręczeń są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe, zaliczki związane z nabywane gruntami prezentowane są jako inne aktywa niefinansowe.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

9.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

9.8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

9.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Inne zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki) wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.10. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych

Przepływy pieniężne dotyczące zobowiązania finansowego mogą ulec zmianie na skutek zmiany warunków umownych lub oczekiwań w zakresie szacowanych przepływów pieniężnych na potrzeby wyceny zobowiązania finansowego zamortyzowanym kosztem.

ZMIANA WARUNKÓW UMOWNYCH

W przypadku zmiany warunków umownych zobowiązania finansowego Spółka analizuje, czy modyfikacja przepływów pieniężnych miała charakter istotny, czy też nie. Spółka stosuje zarówno kryterium ilościowe jak i jakościowe w celu zidentyfikowania istotnej modyfikacji prowadzącej do zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania finansowego.

Za istotną modyfikację Spółka uznaje zmianę zdyskontowanej wartości bieżącej przepływów pieniężnych wynikających z nowych warunków, w tym wszelkich płatności dokonanych, pomniejszonych o płatności otrzymane i zdyskontowanych przy zastosowaniu pierwotnej efektywnej stopy procentowej, o nie mniej niż 10% od zdyskontowanej wartości bieżącej pozostałych przepływów pieniężnych z tytułu pierwotnego zobowiązania finansowego.

Niezależnie od kryterium ilościowego, modyfikacja zostaje uznana za istotną w następujących przypadkach:

- a) przewalutowanie zobowiązania finansowego, o ile nie zostało to z góry określone w warunkach umowy,
- b) zamiana kredytodawcy,
- c) istotne wydłużenie okresu finansowania w stosunku do pierwotnego okresu finansowania,
- d) zmiana stopy procentowej ze zmiennej na stałą i na odwrót,
- e) zmiana formy prawnej/rodzaju instrumentu finansowego.

Istotną modyfikację zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

ZMIANA OCZEKIWANYCH PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

W przypadku zobowiązań finansowych o zmiennej stopie okresowe przeszacowanie przepływów pieniężnych mające odzwierciedlać zmiany rynkowych stóp procentowych skutkuje zmianą efektywnej stopy procentowej.

W przypadku gdy Spółka zmienia oszacowania co do płatności z tytułu zobowiązania finansowego (z wyłączeniem zmian dotyczących modyfikacji umownych przepływów pieniężnych), dokonywana jest korekta wartości bilansowej zobowiązania finansowego tak, aby wartość ta odzwierciedlała rzeczywiste i zmienione oszacowane przepływy pieniężne wynikające z umowy. Spółka ustala wartość bilansową zobowiązania finansowego według zamortyzowanego kosztu jako wartość bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z umowy, które są dyskontowane według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu finansowego. Różnica w wycenie jest ujmowana jako przychody lub koszty w wyniku finansowym.

9.11. Przychody

9.11.1 Przychody z tytułu udzielonych poręczeń

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców. Do przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza przychody z tytułu udzielonych poręczeń, ujmowane zgodnie z MSSF 15. Zgodnie z zawartymi umowami wynagrodzenie za usługi poręczeń ustalane jest w kwartalnych okresach rozliczeniowych. Na każdy dzień bilansowy Spółka ujmuje przychód należny za dany okres, obliczony zgodnie z warunkami określonymi w umowach zawartych z kontrahentami.

9.11.2 Odsetki od pożyczek wycenianych w zamortyzowanym koszcie

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

9.12. Podatki

9.12.1 Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

9.12.2 Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy

transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

9.12.3 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

Jeżeli w ocenie Spółki jest prawdopodobne, że podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Spółka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym. Oceniając to prawdopodobieństwo, Spółka przyjmuje, że organy podatkowe uprawnione do skontrolowania i zakwestionowania sposobu traktowania podatkowego przeprowadzą taką kontrolę i będą miały dostęp do wszelkich informacji.

Jeżeli Spółka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Spółka odzwierciedla skutki niepewności w ujęciu księgowym podatku w okresie, w którym to ustaliła. Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z wykorzystaniem jednej z dwóch niżej wymienionych metod, w zależności od tego, która z nich lepiej odzwierciedla sposób, w jaki niepewność może się zmaterializować:

- Spółka określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub
- Spółka ujmuje wartość oczekiwaną - jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników.

10. Przychody i koszty

10.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	11 669	12 702
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	-	-
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	842	1 141
Przychody z tytułu poręczeń i odsetek razem	12 511	13 843

10.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	9 046	10 832
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	307	356
Odsetki od obligacji	3 675	3 191
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	341	334
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń razem	13 369	14 713

10.3. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Amortyzacja	-	-
Materiały i energia	-	-
Usługi obce	580	904
Podatki i opłaty	128	145
Wynagrodzenia	344	441
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	15	10
Pozostałe koszty	194	148
Koszty ogólnego zarządu razem	1 261	1 648

10.4. Dywidendy otrzymane

W obu okresach sprawozdawczych Spółka nie otrzymała dywidend.

10.5. Pozostałe przychody (koszty) finansowe

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Dodanie i (ujemne) różnice kursowe	709	(88)
Prowizje oraz pozostałe odsetki i inne	(32)	(159)
Pozostałe przychody (koszty) finansowe razem	677	(247)

11. Podatek dochodowy

11.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	-
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy	229	515
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana aktywa i rezerwy na podatek odroczony)	229	515
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie	229	515

11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku /(straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	16 822	74 733
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	3 196	14 199
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	(229)	(515)
Różnica, w tym:	3 425	14 714
Korekta podatku z lat ubiegłych	-	-
Wynikająca z różnic trwałych	-	-
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	3 425	14 714

11.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	BILANS		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
REZERWA				
z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Wycena udziałów metodą praw własności	-	-	-	-
Wycena pożyczek i kredytów według zamortyzowanego kosztu	5 557	3 994	1 563	1 399
Dodatnie różnice kursowe	132	-	132	-
Pozostałe	164	98	66	26
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 853)	(4 092)	(1 761)	(1 676)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	(251)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

RESI CAPITAL S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

AKTYWA				
z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Ujemne różnice kursowe	-	2	(2)	-
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	903	672	231	(85)
Wycena zobowiązań finansowych według zamortyzowanego kosztu	5 418	3 659	1 759	2 012
Pozostałe	25	23	2	13
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(5 853)	(4 092)	(1 761)	(1 676)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	493	264	229	264
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			229	515

Na dzień 31 grudnia 2025 roku terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych, na których rozpoznano aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego, przypadają na lata od 2026 do 2030 w łącznej kwocie 4 753 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku 3 537 tys. PLN).

Nierozpoznana rezerwa z tytułu podatku odroczonego od wyceny udziałów metodą praw własności wynosi: 32 829 tys. PLN na koniec 2025 roku oraz 30 377 tys. PLN na koniec 2024 roku.

12. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W roku 2025 i 2024 Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy.

13. Inwestycje w jednostkach zależnych

<i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Inwestycje w jednostkach zależnych	179 174	161 142
Razem	179 174	161 142
<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	49 308	50 323
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	46 132	57 968
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	18 335	14 725
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	21 557	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.	2 696	34
Resi GW Sp. z o.o.	33 744	16 106
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
ReCap SPV 14 Sp. z o.o. (obecnie Cava Jet Sp. z o.o.)	n/d	-
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	-	-
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.	7 397	156
Recap SPV 33 Sp. z o.o.	-	-
Recap SPV 34 Sp. z o.o.	5	-
Razem inwestycje w jednostki zależne	179 174	161 142

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

RESI CAPITAL S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Wartość udziałów na 01.01.	161 142	83 601
Nabycie udziałów	10	100
Udział w zyskach spółek wycenianych metodą praw własności	18 028	77 442
Sprzedaż udziałów	(6)	(1)
Wartość udziałów na 31.12.	179 174	161 142

W okresie sprawozdawczym została założona spółka Recap SPV 33 Sp. z o.o. i Recap SPV 34 Sp. z o.o. oraz została sprzedana do Cavatina Sp. z o.o. spółka Recap SPV14 Sp. z o.o. (obecnie Cava Jet Sp. z o.o.). W poprzednim okresie została założona spółka Recap SPV 32 Sp. z o.o. oraz została sprzedana do Cavare S.A. spółka Recap SPV24 Sp. z o.o.

14. Pozostałe aktywa

14.1. Pożyczki udzielone

	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	249 184	170 642
Pożyczki udzielone pozostałe	-	-
Razem	249 184	170 642
- krótkoterminowe	-	-
- długoterminowe	249 184	170 642

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana ani nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd skalkulował odpis aktualizujący przy zastosowaniu metody oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z zapisami MSSF 9 i ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Wysokość oprocentowania pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR. Terminy spłat przypadają w latach 2028 - 2037. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Recap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	2 930	WIBOR + marża*	1.08.2036
Recap SPV 13 Sp. z o.o.	PLN	-	2 201	WIBOR + marża*	2.03.2028
Recap SPV 6 Sp. z o.o.	PLN	-	1 006	WIBOR + marża*	2.03.2028
Recap SPV 9 Sp. z o.o.	PLN	-	101	WIBOR + marża*	2.03.2028
Recap SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	3	WIBOR + marża*	9.03.2025
Recap SPV1 Sp. z o.o.	PLN	-	-	WIBOR + marża*	30.06.2029
Recap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	9 666	WIBOR + marża*	1.08.2036
Recap SPV 14 Sp. z o.o.	PLN	-	35	WIBOR + marża*	1.05.2028
Recap SPV 15 Sp. z o.o.	PLN	-	16 319	WIBOR + marża*	1.05.2028
Recap SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	13 564	WIBOR + marża*	30.06.2029
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	-	37 250	WIBOR + marża*	30.06.2029
Recap SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	-	15 066	WIBOR + marża*	6.07.2028
Recap SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	99 298	WIBOR + marża*	6.07.2028
Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	3 147	WIBOR + marża*	1.06.2037
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	PLN	-	494	WIBOR + marża*	30.06.2029
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	PLN	-	4 697	WIBOR + marża*	30.06.2029
Recap SPV 10 Sp. z o.o.	PLN	-	10 726	WIBOR + marża*	30.06.2029
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	PLN	-	5 258	WIBOR + marża*	19.01.2028
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	EUR	1 769	7 479	EURIBOR + marża*	4.09.2029

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

RESI CAPITAL S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Recap SPV 6 Sp. z o.o.	PLN	-	408	WIBOR + marża*	27.09.2029
Recap SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	518	2 190	EURIBOR + marża*	9.04.2030
Resi GW Sp. z o.o.	PLN	-	16 357	WIBOR + marża*	11.04.2030
Resi GW Sp. z o.o.	EUR	86	363	EURIBOR + marża*	9.10.2030
Recap SPV 33 Sp. z o.o.	PLN	-	401	WIBOR + marża*	19.12.2030
Pensieri di Cavatina SRL	EUR	53	225	EURIBOR + marża*	Bezterm.
Razem (część długoterminowa)			249 184		

Spółka udziela pożyczek oprocentowanych w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR/EUROIBOR powiększonego o marżę.

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
RECAP SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	23 302	WIBOR + marża	01.08.2036
RECAP SPV 13 Sp. z o.o.	PLN	-	44	WIBOR + marża	02.03.2028
RECAP SPV 6 Sp. z o.o.	PLN	-	448	WIBOR + marża	02.03.2028
RECAP SPV 9 Sp. z o.o.	PLN	-	85	WIBOR + marża	02.03.2028
RECAP SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	3	WIBOR + marża	09.03.2026
RECAP SPV1 Sp. z o.o.	PLN	-	3 123	WIBOR + marża	30.06.2029
RECAP SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	23 549	WIBOR + marża	01.08.2036
RECAP SPV 14 Sp. z o.o.	PLN	-	29	WIBOR + marża	01.05.2028
RECAP SPV 15 Sp. z o.o.	PLN	-	4 859	WIBOR + marża	01.05.2028
RECAP SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	12 806	WIBOR + marża	30.06.2029
RECAP SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	-	13 636	WIBOR + marża	30.06.2029
RECAP SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	-	50	WIBOR + marża	06.07.2028
RECAP SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	54 150	WIBOR + marża	06.07.2028
RECAP SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	2 701	WIBOR + marża	01.06.2037
RECAP SPV 26 Sp. z o.o.	PLN	-	4 429	WIBOR + marża	30.06.2029
RECAP SPV 22 Sp. z o.o.	PLN	-	1 337	WIBOR + marża	30.06.2029
RECAP SPV 10 Sp. z o.o.	PLN	-	2 022	WIBOR + marża	30.06.2029
RECAP SPV 31 Sp. z o.o.	PLN	-	4 878	WIBOR + marża	19.01.2028
RECAP SPV 32 Sp. z o.o.	PLN	-	1 612	WIBOR + marża	22.02.2029
RECAP SPV 32 Sp. z o.o.	EUR	2 387	10 198	EURIBOR+marża	04.09.2029
RECAP SPV 6 Sp. z o.o.	PLN	-	7 150	WIBOR + marża	27.09.2029
Pensieri di Cavatina SRL	EUR	54	231	EURIBOR+marża	bezterm.
Razem (część długoterminowa)			170 642		

Spółka udziela pożyczek oprocentowanych w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR/EUROIBOR powiększonego o marżę.

14.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Należności budżetowe	220	17
Aktywa niematerialne	158	237
Zaliczki na grunty i inne nieruchomości inwestycyjne	17 841	28 060
Koszty ubezpieczeń	644	1
Inne aktywa niefinansowe	219	-
Razem	19 082	28 315
- krótkoterminowe	543	15 021
- długoterminowe	18 539	13 294

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

15. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe

	<u>31 grudnia 2025</u>	<u>31 grudnia 2024</u>
Należności od jednostek powiązanych z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	1 335	1 564
Pozostałe należności od jednostek powiązanych	1 908	1 082
Pozostałe należności od jednostek pozostałych	20	-
Należności ogółem (netto)	3 263	2 646
Odpis z tytułu utraty wartości	-	-
Należności brutto	3 263	2 646

Zarząd Spółki przeanalizował ryzyko kredytowe dla w/w należności, wykorzystując m.in. do tego celu model oczekiwanych strat kredytowych. Zgodnie z w/w modelem oczekiwane straty kredytowe są nieistotnej wartości.

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w punkcie 23.

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych 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 na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 159 743 tys. PLN (31 grudnia 2024 roku: 180 tys. PLN).

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

	<u>31 grudnia 2025</u>	<u>31 grudnia 2024</u>
Środki pieniężne w banku	159 743	180

17. Kapitał podstawowy oraz pozostałe kapitały

Struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

7 stycznia 2026*	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w kapitale podstawowym
Cavatina Group S.A.	38 150 000	38 150 000	1,00	70%
Forum 124 FIZ	16 350 000	16 350 000	1,00	30%
Razem	54 500 000	54 500 000	-	100%
31 grudnia 2025 31 grudnia 2024	Ilość akcji	Ilość głosów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w kapitale podstawowym
Cavatina Group S.A.	38 150 000	38 150 000	1,00	100%
Razem	38 150 000	38 150 000	-	100%

*data rejestracji podwyższenia kapitału w KRS.

18. Zadłużenie

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	721	1 069
Pożyczki od jednostek powiązanych	144 428	151 157
Obligacje	51 267	13 622
Zadłużenie razem	196 416	165 848
- w tym część długoterminowa	179 694	163 146
- w tym część krótkoterminowa	16 722	2 702

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK OD JEDNOSTEK POZOSTAŁYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Kredytodawca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty
Jednostka niepowiązana	PLN	0	721	oprocent. stałe	30.06.2026
Razem, w tym:			721		
- część długoterminowa			-		
- część krótkoterminowa			721		

Pożyczka nie jest zabezpieczona.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU POŻYCZEK OD JEDNOSTEK POZOSTAŁYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Kredytodawca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty
Jednostka niepowiązana	PLN	-	542	oprocent. stałe	30.06.2025
Jednostka niepowiązana	PLN	-	527	oprocent. stałe	30.06.2025
Razem, w tym:			1 069		
- część długoterminowa			-		
- część krótkoterminowa			1 069		

Pożyczki nie są zabezpieczone.

POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Group S.A.	PLN	2 061	WIBOR + marża*	27.12.2028	brak
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	28 132	WIBOR + marża*	30.06.2029	brak
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	9 003	WIBOR + marża*	28.09.2027	brak
Resi GW Sp. z o.o.	PLN	6 452	WIBOR + marża*	19.10.2028	brak
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	PLN	12 819	oprocent. stałe	22.02.2029	brak
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	PLN	30 206	WIBOR + marża*	14.02.2029	brak
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	7 628	WIBOR + marża*	15.07.2029	brak
Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	23 689	WIBOR + marża*	23.08.2029	brak
Recap SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	11 461	EURIBOR + marża*	4.09.2029	brak
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	9 981	EURIBOR + marża*	4.09.2029	brak
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	PLN	645	WIBOR + marża*	25.08.2030	brak
Zarząd/Rada Nadzorcza	PLN	1 148	oprocent. stałe	30.06.2026	brak
Zarząd/Rada Nadzorcza	PLN	1 203	oprocent. stałe	30.06.2026	brak
Razem, w tym:		144 428			
- część długoterminowa		142 077			
- część krótkoterminowa		2 351			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

Spółka otrzymała pożyczki oprocentowane w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR/EUROIBOR powiększonego o marżę.

POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Group S.A.	PLN	1 931	WIBOR + marża	27.12.2026	brak
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	27 017	WIBOR + marża	30.06.2029	brak
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	8 434	WIBOR + marża	28.09.2027	brak
Resi GW Sp. z o.o.	PLN	37 969	WIBOR + marża	19.10.2028	brak
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	PLN	11 299	oprocentowanie stałe	22.02.2029	brak
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	PLN	16 995	WIBOR + marża	14.02.2029	brak
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	7 076	WIBOR + marża	15.07.2029	brak
Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	20 370	WIBOR + marża	23.08.2029	brak
Recap SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	8 852	EURIBOR + marża	04.09.2029	brak
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	9 581	EURIBOR + marża	04.09.2029	brak
Zarząd/Rada Nadzorcza	PLN	550	Wibor + marża	30.06.2025	brak
Zarząd/Rada Nadzorcza	PLN	1 083	Wibor + marża	30.06.2025	brak
Razem, w tym:		151 157			
- część długoterminowa		149 524			
- część krótkoterminowa		1 633			

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Seria	Waluta	Zobowiązanie w walucie	Zobowiązanie w tys. PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Obligacje Serii A	PLN	-	5 134*	WIBOR 3M + marża	14.04.2026
Obligacje Serii B	PLN	-	8 516*	WIBOR 3M + marża	14.04.2026
Obligacje Serii D	PLN	-	37 617	WIBOR 3M + marża	19.02.2028
Razem w tym:			51 267		
- część długoterminowa			37 617		
- część krótkoterminowa			13 650		

*obligacje zostały wykupione przed terminem zapadalności.

Serie A i B zabezpieczone są do dnia 14 kwietnia 2028 roku, seria D do dnia 31 grudnia 2039 roku po przez oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. oraz Resi Capital S.A.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Seria	Waluta	Zobowiązanie w walucie	Zobowiązanie w tys. PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Obligacje Serii A	PLN	-	5 090	WIBOR 3M + marża	14.04.2026
Obligacje Serii B	PLN	-	8 532	WIBOR 3M + marża	14.04.2026
Razem w tym:			13 622		
- część długoterminowa			13 622		
- część krótkoterminowa			-		

Obie serie zabezpieczone są do dnia 17 sierpnia 2028 roku po przez oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. oraz Resi Capital S.A.

Spółka w roku obrotowym wyemitowała obligacje serii C o wartości nominalnej 16 500 tys. PLN, które zostały do dnia bilansowego w całości wykupione.

19. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	1 stycznia 2025	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów waluto wych	inne zmiany	31 grudnia 2025
Oprocentowane kredyty i pożyczki	152 226	(8 167)	-	1 090	145 149
Obligacje	13 622	37 645	-	-	51 267
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	165 848	29 478	-	1 090	196 416

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	1 stycznia 2024	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów waluto wych	inne zmiany	31 grudnia 2024
Oprocentowane kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	111 024	40 133	-	-	151 157
Oprocentowane kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	-	1 069	-	-	1 069
Obligacje	13 583	39	-	-	13 622
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	124 607	41 241	-	-	165 848

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu poręczeń od jednostek powiązanych	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe od jednostek powiązanych	680	92
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	222	258
Zobowiązania publiczno-prawne	11	138
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	29	31
Razem	942	519
- krótkoterminowe	942	519
- długoterminowe	-	-

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w punkcie 23.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 - dniowych.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych lub kwartalnych w ciągu całego roku obrotowego.

21. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

ZOBOWIĄZANIA:	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	30 991	41 062
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	7 077	(41 202)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(37 646)	(37)
Subrogacja pożyczki	1 091	-
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	1 512	(177)
	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
ODSETKI OD ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH:		
Naliczone odsetki od pożyczek udzielonych	(11 669)	(12 702)
Otrzymane odsetki od pożyczek udzielonych	3 468	5 338
Naliczone odsetki od kredytów i pożyczek	13 028	14 379
Zapłacone odsetki od kredytów i pożyczek	(3 575)	(3 401)
Razem odsetki z tytułu pożyczek i obligacji w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	1 252	3 614

22. Zobowiązania warunkowe

22.1. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Udziały w spółkach, które pozyskały finansowanie zewnętrzne na realizację inwestycji komercyjnych zostały objęte zastawem przez banki i instytucje udzielające finansowania.

22.2. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH PORĘCZEŃ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Dłużnik	Podmiot udzielający finans./gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Resi GW sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	13 143	17.08.2026	Poręczenie emisji obligacji.
ReCap SPV 4 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	54 009	10.02.2027	Poręczenie zaciągniętej pożyczki.
ReCap SPV4 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	17 707	10.02.2027	Poręczenie zaciągniętej pożyczki.
ReCap SPV 33 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	16 586	18.12.2027	Poręczenie emisji obligacji.
ReCap SPV 8 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	90 064	28.05.2027	Poręczenie emisji obligacji.
ReCap SPV 8 sp. z o.o.	jednostki niepowiązane	41 573	28.05.2027	Poręczenie zaciągniętej pożyczki.
Razem		233 082		

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH PORĘCZEŃ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Beneficjent/Dłużnik	Podmiot udzielający finans./gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Resi GW sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	13 276	17.08.2026	Poręczenie emisji obligacji.
ReCap SPV 1 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	11 765	01.05.2025	Poręczenie zaciągniętej pożyczki.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

RESI CAPITAL S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Beneficjent/Dłużnik	Podmiot udzielający finans./gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
ReCap SPV 3 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	10 144	01.05.2025	Poręczenie zaciągniętej pożyczki.
ReCap SPV 5 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	15 585	31.12.2029	Poręczenie zaciągniętej pożyczki.
ReCap SPV 8 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	88 947	28.05.2032	Poręczenie emisji obligacji.
ReCap SPV 8 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	43 048	31.12.2030	Poręczenie zaciągniętej pożyczki.
ReCap SPV 1 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	23 924	01.09.2027	Poręczenie zaciągniętej pożyczki.
ReCap SPV 3 sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	23 880	01.09.2027	Poręczenie zaciągniętej pożyczki.
ReCap SPV 4 sp. z o.o.	mBank S.A.	47 044	10.01.2028	Poręczenie kredyty inwestycyjnego.
RAZEM		277 613		

Spółka pełniąc funkcję spółki holdingowej w ramach Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A. zarządza polityką finansową w grupie kapitałowej i pozyskiwaniem kapitału na rozwój poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy. Jednym z przejawów tej działalności jest umożliwienie poszczególnym spółkom uzyskania finansowania na atrakcyjnych warunkach oraz ułatwienie osiągnięcia celów operacyjnych w postaci np. sprzedaży posiadanych budynków biurowych poprzez udzielenie stosownych poręczeń.

Kwoty wskazane w powyższych tabelach to ekspozycja Spółki z tytułu udzielonych poręczeń na dzień bilansowy, natomiast faktyczna ekspozycja, gdyby doszło do konieczności realizacji zapisów umów poręczenia, uzależniona będzie od faktycznego zobowiązania spółki otrzymującej poręczenie na ten dzień, które może być wyższe niż kwoty wykazane w powyższej tabeli.

Zarząd Spółki przeanalizował ryzyko kredytowe dla w/w poręczeń (gwarancje finansowe), wykorzystując m.in. do tego celu model oczekiwanych strat kredytowych. W ocenie Zarządu kwota odpisu na oczekiwane straty kredytowe jest nieistotna.

22.3. Sprawy sądowe

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie była stroną istotnych spraw sądowych.

22.4. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku nie było konieczne tworzenie odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

23. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzednie okresy obrotowe:

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

RESI CAPITAL S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	183	2 145	10
Jednostka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	-	-	158	129	643
Spolki zależne						
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	35	-	22	-	442	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	35	-	48	-	1 863	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	137	990	15	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	134	20	8	-	1 726	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	273	15	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	438	5 645	95	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	-	302	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	-	777	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o.	43	458	393	-	652	50
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	-	621	7	-	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	-	1 264	5	-	552	-
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	-	154	-	-	17	-
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	-	343	-	-	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	20	697	-	-	1 520	-
Zarząd oraz Rada Nadzorcza	-	-	-	-	218	-
Pozostałe jednostki powiązane i zależne	-	126	15	-	-	17
Razem	842	11 670	623	341	9 264	720

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	118	1 811	37 135	-	-
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	16	-	2 061	-	645
Jednostki zależne							
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	-	5	11 461	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	9	40 187	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	12 596	-	197	4	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	3 147	-	134	2	23 689	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	1 414	-	-	18	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	15 066	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	101 488	-	824	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	101	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	10 726	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	13 567	-	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o.	16 720	-	26	27	6 452	-	32
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	2 201	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	16 319	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	37 250	-	-	-	7 628	-	-
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	4 697	-	-	18	-	-	-
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	494	-	-	-	644	-	-
Recap SPV 31 Sp. z o.o.	5 258	-	-	-	-	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	7 479	-	20	-	12 820	-	-
Recap SPV 33 Sp. z o.o.	401	-	-	2	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane kapitałowo							
Pensieri di Cavatina srl	225	-	-	-	-	-	-
Zarząd oraz Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	2 351	-
Pozostałe jednostki powiązane i zależne	35	-	-	12	-	-	3
Razem	249 184	-	1 335	1 908	142 077	2 351	680

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

RESI CAPITAL S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

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.	-	-	-	-	2 975	10	
Jednostka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	-	334	140	-	
Spółki zależne od Cavatina Group S.A.							
CTANK S.A.	-	-	-	-	1	-	
Cavatina Holding S.A.	-	17	-	-	-	3	
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	6	
Quickwork Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	105	
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	-	14	-	-	-	
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	76	
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	134	677	586	-	164	-	
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	141	6	412	-	1 129	-	
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	246	3 979	239	-	-	-	
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	192	1 149	199	-	420	-	
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	15	212	-	-	-	-	
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-	
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	365	2 979	797	-	-	-	
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	-	6	-	-	-	-	
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	-	94	-	-	-	-	
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	-	929	-	-	-	-	
Resi GW Sp. z o.o.	25	-	591	-	4 209	70	
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-	
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-	
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	-	247	39	-	-	-	
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	-	1 062	63	-	286	-	
Recap SPV 22 Sp. z o.o.	-	94	-	-	-	-	
Recap SPV 24 Sp. z o.o.	-	409	-	-	-	-	
Recap SPV 26 Sp. z o.o.	-	205	-	-	-	-	
Recap SPV 31 Sp. z	-	365	-	-	-	-	
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	23	264	-	-	1 299	-	
Pozostałe jednostki powiązane kapitałowo							
Cavare S.A.	-	-	5	-	209	-	
ogółem	1 141	12 702	2 945	334	10 832	270	
Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	300	730	35 451	-	-
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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

RESI CAPITAL S.A.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy	
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	-	-	-	-	-	-
ogółem	170 642	-	1 564	1 082	149 524	-	92

23.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

23.2. Transakcje z udziałem członków Zarządu

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku nie odbiegały od warunków rynkowych. Spółka nie zawierała transakcji z Zarządem, innych niż ujawnione w punkcie 23 i 23.3.

23.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Poniżej przedstawiono wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu i Radzie Nadzorczej:

Wynagrodzenia oraz narzuty publiczno-prawne	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Zarząd Spółki	265	366
Rada Nadzorcza	94	75
Wynagrodzenia, razem	359	441

24. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz dnia 31 grudnia 2024 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi*	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku*	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku*
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	40	60
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	40	40

*Wynagrodzenie odnosi się do BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

25. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą pożyczki i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki.

Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

25.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych oraz długoterminowych pożyczek udzielonych.

Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. W obu okresach sprawozdawczych Spółka nie miała zaciągniętych zobowiązań finansowych o stałym oprocentowaniu.

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/ wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w poniższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ – WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z instrumentami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Spółki.

	<u>rok zakończony 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony 31 grudnia 2024 roku</u>
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	11 669	12 702
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	1 568	1 706
Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	13 237	14 408
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	11 669	12 702
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(1 568)	(1 706)
Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	10 101	10 996
	<u>rok zakończony 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony 31 grudnia 2024 roku</u>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	13 028	13 983
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	1 503	1 658
Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	14 531	16 037

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

	<u>rok zakończony 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony 31 grudnia 2024 roku</u>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	13 028	13 983
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(1 503)	(1 658)
Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	11 525	12 721

25.2. Ryzyko walutowe

Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów oraz finansowania obejmującego kredyty i pożyczki w walutach innych niż PLN. Spółka w obu okresach sprawozdawczych nie posiadała instrumentów dłużnych w walutach obcych.

25.3. Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak pożyczki udzielone, należności z tytułu poręczeń i pozostałych należności oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. Spółka stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Za zdarzenie niewypłacalności („default”) Spółka uznaje brak wywiązania się ze zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności. Spółka uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności.

W przypadku umów gwarancji finansowych (poręczeń), wykazywanych w zobowiązaniach pozabilansowych, Spółka na każdy dzień bilansowy ocenia czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty poręczeń i utworzenia rezerwy z tego tytułu. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o estymowane wysokości prawdopodobnego wypływu środków pieniężnych dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy poręczenia. Spółka tworzy rezerwę na oczekiwane straty kredytowe z tytułu udzielonych poręczeń w wysokości oczekiwanych płatności mających na celu zrekomensowanie posiadaczowi poręczenia poniesionej straty kredytowej. Spółka określa wartość ekspozycji Spółki z tytułu udzielonych poręczeń i tak ustaloną ekspozycję przelicza używając wskaźnika prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym w punkcie 14.1. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych została ujawniona w punkcie 22.2.

25.4. Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 46 stanowią jego integralną część.

finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Spółka nie posiada aktywów finansowych utrzymywanych dla celów zarządzania ryzykiem płynności.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym oraz pożyczki w ramach grupy kapitałowej.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku wykazane w bilansie według daty ich zapadalności. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych oraz termin wygaśnięcia gwarancji zostały ujawnione w punkcie 22.2.

Na koniec każdego z prezentowanych okresów zobowiązania przeterminowane dotyczą jedynie zobowiązań z tytułu dostaw i usług i stanowiły nie więcej niż 1% tychże zobowiązań.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ:

31 GRUDNIA 2025 ROKU	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	3 072	17 516	124 561	-	145 149
Obligacje	13 650	37 617	-	-	51 267
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	942	-	-	-	942
Razem	17 664	55 133	124 561	-	197 358

Po dniu bilansowym spółka: (i) wykupiła obligacje serii A i B prezentowane w kolumnie do <1 roku oraz 9 mln PLN obligacji serii D prezentowanych w kolumnie 1-3 lat powyższej tabeli; (ii) spłaciła pożyczki od jednostki powiązanej w kwocie 25 mln PLN z terminem zapadalności przypadającym na okres 1-3 lata po dacie bilansu.

31 GRUDNIA 2024 ROKU	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	2 702	10 365	139 159	-	152 226
Obligacje	-	13 622	-	-	13 622
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	350	-	-	-	350
Razem	3 052	23 987	139 159	-	166 198

Zgodnie z art. 35 ust. 1b ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku. o obligacjach Spółka Resi Capital SA informuje, że wystąpiły różnice pomiędzy prognozowanym poziomem zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy, a zobowiązaniami finansowymi ujętymi w księgach rachunkowych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Spółka prognozowała wartość zobowiązań finansowych na poziomie 173 177 tys. PLN, natomiast na dzień bilansowy wartość tej pozycji wyniosła 196 416 tys. PLN. Odchylenia od prognoz wynikają ze zmiany harmonogramu realizacji oraz tempa sprzedaży wybranych inwestycji mieszkaniowych w Grupie.

26. Instrumenty finansowe

26.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku, ani w roku 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.

Wartość godziwa poniższych instrumentów jest zbliżona lub nieistotnie różni się od ich wartości bilansowej:

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Aktywa finansowe		
Należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i innych	3 263	2 646
Pożyczki udzielone	249 184	170 642
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	159 743	180
Razem aktywa finansowe	412 190	173 468
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		
Udziały w jednostkach zależnych	179 174	161 142
Razem inwestycje wyceniane metodą praw własności	179 174	161 142
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Zobowiązania z tytułu poręczeń oraz pozostałe zobowiązania	942	519
Kredyty i pożyczki	145 149	152 226
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	51 267	13 622
Razem zobowiązania finansowe	197 358	166 367
- długoterminowe	179 694	163 146
- krótkoterminowe	17 664	3 221

Według oceny Spółki wartość godziwa krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

27. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy, zwrócić kapitał akcjonariuszom. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Głównym wskaźnikiem kapitałowym jakim posługuje się Spółka jest Wskaźnik Zadłużenia Netto, który liczony jest jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Aktywów.

Do Zadłużenia Finansowego Netto Spółka zalicza sumę oprocentowanych zobowiązań o charakterze dłużnym w tym kredyty, pożyczki i inne instrumenty finansowe, pomniejszonych o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

	<u>31 grudnia 2025</u>	<u>31 grudnia 2024</u>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	145 149	152 226
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	51 267	13 622
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(159 743)	(180)
Minus depozyty zabezpieczające spłatę zadłużenia	-	-
Zadłużenie netto	36 673	165 668
Aktywa razem	610 939	363 189
Wskaźnik dźwigni (%)	6,0%	45,6%

28. Struktura zatrudnienia

Spółka w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz dnia 31 grudnia 2024 roku nie zatrudniała pracowników.

29. Inwazja Rosji na Ukrainę oraz konflikt na Bliskim Wschodzie

Spółka i jej spółki zależne nie prowadzą działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi oraz w rejonie Zatoki Perskiej i nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że konflikty te wpływają na otoczenie gospodarcze również w Polsce. Kontynuacja tych wojen może spowodować dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów i usług wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się z jednej strony na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę, z drugiej zaś wysokie stopy procentowe mogą zmniejszyć zdolność kredytową klientów, co ograniczy popyt na nowe mieszkania.

Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów.

Potencjalny negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie oraz w rejonie Zatoki Perskiej na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

30. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Dnia 5 stycznia 2026 roku spółka Recap SPV 10 Sp. z o.o. otrzymała środki pieniężne z tytułu podpisanej w 2025 roku umowy pożyczki z jednostką niepowiązaną w kwocie 20 mln PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada 5 stycznia 2027 roku.

Dnia 22 stycznia 2026 roku zostały wykupione przed terminem zapadalności obligacje serii A i B wyemitowane przez Spółkę oraz obligacji serii A wyemitowane przez spółkę Resi GW Sp. z o.o.

Dnia 19 lutego 2026 roku zostały wykupione obligacje Spółki serii D w łącznej kwocie 9 030 tys. PLN.

Do dnia podpisania niniejszego sprawozdania Spółka oraz spółka Recap SPV 4 Sp. z o.o. spłaciły przed terminem zapadalności odpowiednio 25 mln PLN i 17 mln PLN pożyczek od jednostki powiązanej i niepowiązanej.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Raczek

Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

.....
Barbara Falewicz
Prezes Zarządu

.....
Anna Łagowska Cioch
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 28 kwietnia 2026 roku