



GRUPA KAPITAŁOWA RESI CAPITAL S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

KRAKÓW, DNIA 28 KWIEŃNIA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
1. Informacje ogólne.....	8
2. Skład Grupy.....	8
3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej	10
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	10
5.1. Profesjonalny osąd.....	10
5.2. Niepewność szacunków i założeń.....	11
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	12
6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych.....	14
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	14
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	14
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	17
9.1. Zasady konsolidacji	17
9.2. Wycena do wartości godziwej.....	18
9.3. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	19
9.4. Rzeczowe aktywa trwałe	20
9.5. Nieruchomości inwestycyjne.....	20
9.6. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	22
9.7. Leasing.....	23
9.7.1. Grupa jako leasingobiorca	23
9.8. Aktywa finansowe	24
9.9. Utrata wartości aktywów finansowych.....	25
9.10. Zapasy	26
9.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26
9.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	27
9.13. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne.....	27
9.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	27
9.15. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych.....	28
9.16. Rezerwy.....	28
9.17. Przychody	29
9.17.1. Przychody ze sprzedaży mieszkań.....	29
9.17.2. Odsetki.....	29
9.17.3. Dywidendy	29
9.18. Podatki	30
9.18.1. Podatek bieżący	30
9.18.2. Podatek odroczony	30
9.18.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego.....	31
10. Przychody ze sprzedaży lokali oraz z pozostałych umów z klientami	31
10.1. Przychody w podziale na kategorie	31
11. Segmenty operacyjne.....	32
12. Przychody i koszty.....	32
12.1. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	32
12.2. Przychody finansowe	32
12.3. Koszty finansowe.....	32
12.4. Koszty według rodzajów	33

12.5. Koszty świadczeń pracowniczych	33
13. Podatek dochodowy	33
13.1. Obciążenie podatkowe.....	33
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	33
13.3. Odroczonego podatku dochodowego.....	34
14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	34
15. Leasing	35
15.1. Grupa jako leasingobiorca.....	35
16. Rzeczowe aktywa trwałe	35
17. Nieruchomości inwestycyjne	37
18. Zapasy	38
19. Pozostałe aktywa	39
19.1. Pozostałe aktywa finansowe	39
19.2. Pozostałe aktywa niefinansowe.....	40
20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	40
21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	41
22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe.....	41
22.1. Kapitał podstawowy	41
22.2. Niepodzielony zysk/(strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	41
23. Zadłużenie	42
23. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej.....	48
24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	49
24.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	49
24.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe	49
25. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	50
26. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe.....	51
27. Sprawy sądowe.....	51
28. Rozliczenia podatkowe	51
29. Informacje o podmiotach powiązanych.....	51
29.1. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	53
29.2. Pożyczki udzielone członkom Zarządu	53
29.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	53
29.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	53
30. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	53
31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	53
31.1. Ryzyko stopy procentowej	54
31.2. Ryzyko walutowe.....	54
31.3. Ryzyko kredytowe	55
31.4. Ryzyko związane z płynnością.....	55
32. Instrumenty finansowe	57
32.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	57
33. Zarządzanie kapitałem	58
34. Struktura zatrudnienia	58
35. Inwazja Rosji na Ukrainę oraz konflikt na Bliskim Wschodzie.....	59
36. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	59

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

		<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Działalność kontynuowana	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	10	245 697	483 690
Koszty sprzedanych mieszkań	10	(210 658)	(372 531)
Wynik na sprzedaży mieszkań		35 039	111 159
Przychody z pozostałych umów z klientami	10	31 101	20 011
Koszty z pozostałych umów z klientami	10	(30 052)	(18 993)
Koszty ogólnego zarządu	12.4	(16 645)	(14 772)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	12.1	2 115	(133)
Zysk z działalności operacyjnej		21 558	97 272
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		30	725
Przychody finansowe	12.2	3 472	4 234
Koszty finansowe	12.3	(8 830)	(11 113)
Zysk brutto		16 230	91 118
Podatek dochodowy	13	(3 572)	(17 136)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		12 658	73 982
Zysk netto za okres		12 658	73 982
Inne całkowite dochody netto		-	-
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		12 658	73 982

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		158	237
Rzeczowe aktywa trwałe	16	5 230	8 189
Nieruchomości inwestycyjne	17	125 876	77 508
Pozostałe aktywa finansowe	19.1	3 366	2 994
Pozostałe aktywa niefinansowe	19.2	795	32
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	19.3	3 583	1 587
		139 008	90 547
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18	589 895	570 730
Należności handlowe oraz pozostałe należności	20	38 922	11 607
Należności z tytułu podatku dochodowego		873	1 632
Pozostałe aktywa finansowe	19.1	26 938	29 370
Pozostałe aktywa niefinansowe	19.2	15 947	20 084
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	176 456	3 576
		849 031	636 999
SUMA AKTYWÓW		988 039	727 546
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający udziałowcom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy	22.1	38 150	38 150
Kapitał zapasowy		2 297	2 297
Pozostały kapitał		199 708	-
Zyski zatrzymane		164 952	152 294
Kapitał własny ogółem		405 107	192 741
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	23	170 202	190 905
Obligacje	23	177 644	147 111
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	25.1	4 383	3 182
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	7 190	4 829
Pozostałe zobowiązania finansowe		-	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	3 078	2 734
		362 497	348 761
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	25.1	41 134	43 856
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	25.1	30 382	7 094
Kredyty i pożyczki	23	15 393	34 875
Obligacje	23	26 793	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	1 074	869
Pozostałe zobowiązania finansowe		960	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	25.2	100 379	94 385
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4 320	4 965
		220 435	186 044
Zobowiązania ogółem		582 932	534 805
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		988 039	727 546

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW 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 (strata) brutto		16 230	91 118
Korekty o pozycje:		(31 124)	(150 466)
Amortyzacja		1 437	714
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(27 259)	(9 473)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu zapasów	26	(31 340)	43 458
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		3 374	(9 652)
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	26	23 952	(144 887)
Odsetki		7 764	8 199
Podatek dochodowy zapłacony		(5 110)	(24 769)
Pozostałe	26	(3 942)	(14 056)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(14 894)	(59 348)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		8 186	16 145
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		146	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	-
Spłata udzielonych pożyczek		48	16 110
Odsetki otrzymane		-	30
Zwrot zaliczek i zadatków		7 992	5
Wydatki		46 848	37 163
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		849	747
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		45 735	35 344
Udzielenie pożyczek		264	1 000
Pozostałe		-	72
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(38 662)	(21 018)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

	Nota	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		433 072	410 055
Emisja akcji		199 708	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		159 798	277 042
Emisja dłużnych papierów wartościowych		68 210	133 013
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		5 356	-
Wydatki		206 636	378 614
Spłata pożyczek i kredytów		178 590	355 293
Wykup dłużnych papierów wartościowych		12 978	16 500
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		4 396	-
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	15	980	447
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		453	410
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		9 239	5 964
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		226 436	31 441
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		172 880	(48 925)
Środki pieniężne na początek okresu		3 576	52 501
Środki pieniężne na koniec okresu		176 456	3 576

SKONSOLIDOWANE 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>Pozostałe kapitały</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	22	38 150	2 297	-	152 294	192 741
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	12 658	12 658
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	-	12 658	12 658
Emisja akcji		-	-	199 708	-	199 708
Na dzień 31 grudnia 2025 roku		38 150	2 297	199 708	164 952	405 107

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 roku

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	22	38 150	2 297	78 312	118 759
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	73 982	73 982
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		-	-	73 982	73 982
Na dzień 31 grudnia 2024 roku		38 150	2 297	152 294	192 741

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Resi Capital S.A. („Jednostka Dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej, do której należy Spółka jest Cavatina Sp. z o.o. Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Spółki jest Cavatina Group S.A.

Resi Capital S.A. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 31 stycznia 2020 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000838642. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 385960233. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja obiektów mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż poszczególnych lokali mieszkalnych do odbiorcy końcowego.

Jednostka Dominująca, jako jednostka zależna, należy do grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o., której skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej sporządzane jest przez Cavatinę Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Sprawozdanie jest składane do właściwego rejestru sądowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A. obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku wraz z okresem porównawczym od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.

2. Skład Grupy

W skład Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku wchodziła Resi Capital S.A. oraz następujące spółki zależne:

JEDNOSTKI ZALEŻNE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2025 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku
Resi Capital GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
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%

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2025 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku
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%
Resi Holdco 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%
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 mieszkaniowo-biurową	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%	-

*rejestracja w KRS miała miejsce 7 stycznia 2026 roku.

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

W toku normalnej działalności operacyjnej Grupa powołuje spółki celowe dedykowane do realizacji projektów inwestycyjnych.

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).

W 2024 roku Resi Capital S.A. utworzyła jedną jednostkę w 100% od niej zależną: ReCap SPV 32 Sp. z o.o. oraz sprzedała spółkę zależną ReCap SPV 24 Sp. z o.o. do spółki Cavare S.A. (jednostki powiązanej).

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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej

W skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku wchodziło dwóch członków zarządu:

1. Barbara Falewicz, jako Prezes Zarządu,
2. Anna Łagowska Cioch, jako Wiceprezes Zarządu.

W IV kwartale 2024 roku Mirosława Płużek złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie uległ zmianie.

W skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2025 roku wchodziło pięciu członków:

1. Rafał Malarz, jako Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Daniel Draga, jako Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
3. Filip Dziuda, jako Członek Rady Nadzorczej,
4. Bartłomiej Wentlandt, jako Członek Rady Nadzorczej.
5. Dominik Nagły jako Członek Rady Nadzorczej.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej.

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

4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu Jednostki Dominującej 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.

KLASYFIKACJA I WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

W przypadku nieruchomości wykorzystywanych w modelu biznesowym dotyczącym budowy, a następnie wynajmu nieruchomości mieszkaniowych (PSR) Grupa dokonuje klasyfikacji posiadanych nieruchomości na podstawie kryteriów zawartych w MSR 40, zgodnie z którym do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości utrzymywane w celu pobierania przychodów z czynszów lub ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, a nie w celu:

- a) wykorzystania do celów administracyjnych lub działalności CSR/ESG;
- b) sprzedaży w ramach zwykłej działalności.

Przyjęta strategia Grupy co do nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem (PSR) zakłada ich utrzymywanie i sprzedawanie w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję

o sytuację rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi.

Następujący po zakończeniu budowy etap aktywnego zarządzania budynkiem w fazie operacyjnej, dający Grupie wybór co do sposobu czerpania korzyści ekonomicznych z danej nieruchomości, to jest czerpania korzyści z najmu lub wzrost wartości nieruchomości wynikający z optymalizacji i stabilizacji przepływów pieniężnych generowanych przez budynek co przekłada się na maksymalizację ceny możliwej do uzyskania za daną nieruchomość w momencie podjęcia decyzji o sprzedaży. Sprzedaż nieruchomości rozważana jest w przypadku pojawienia się satysfakcjonującej oferty. W przypadku jej braku Grupa dalej aktywnie zarządza posiadaną nieruchomością.

KLASYFIKACJA UMÓW LEASINGOWYCH (GRUPA JAKO LEASINGODAWCA)

Grupa jako leasingodawca dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

5.2. 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. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. Nie było transferów pomiędzy poziomami. Wycena nieruchomości oparta jest na metodzie dochodowej techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych, a w przypadku wyceny gruntów metodzie porównawczej. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy na wycenę wpływają dodatkowo potencjalna maksymalna wartość inwestycji po ukończeniu oraz jej stopień zaawansowania i wynikające z niego nakłady pozostałe do poniesienia. Wycena wymaga dokonania szeregu szacunków i przyjęcia założeń co do poziomu, na którym kształtować będą się powyższe wartości. Stopy kapitalizacji (yield) do ustalenia wartości rezydualnych ujętych w przepływach pieniężnych wynikają z szacunków Zarządu opartych na wycenach zewnętrznych rzeczoznawców i na znajomości rynku. Użyte stopy uwzględniają również ryzyko, a poziom ryzyka jest indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu. Założenia przyjęte przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych zostały przedstawione w nocie 17.

KRAŃCOWA STOPA PROCENTOWA LEASINGOBIORCY

Grupa nie jest w stanie z łatwością ustalić stopy procentowej dla umów leasingowych, dlatego przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, jaką Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ROZLICZENIAMI 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.

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 przepisów 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 osiąmane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Grupa 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 podatkowe 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, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 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”).

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Jednostki Dominującej dnia 14 marca 2025 roku na podstawie art. 45 ust. 1a i art. 45 ust. 1c oraz art. 55 ust. 6 i art. 55 ust. 8 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2020 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.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („Polskie Standardy Rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

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 korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup 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 parterami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, sprzedaży mieszkań i pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchylenia w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć

przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w tysiącach PLN, które są również walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej i wybrała sposób rozliczania zysków lub strat z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

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

7. 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.

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.

- *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 r. lub później.

8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a 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.

Grupa 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.

Grupa 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 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.

Grupa 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.

Grupa stosuje 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.

Grupa stosuje 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.

Grupa 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: Przeliczanie 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 niższych 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: Przeliczanie 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.

Grupa 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. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Resi Capital S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych (po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF – sprawozdania finansowe jednostek zależnych i współkontrolowanych sporządzane zgodnie z ustawą o rachunkowości) sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie Jednostki

Dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez Jednostkę Dominującą 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.

Grupa 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 Grupa 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, Grupa 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 Grupę, innych udziałowców lub inne strony,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych, a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym Jednostki Dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli Jednostki Dominującej.

9.2. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Ponadto, wartość godziwa instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu została ujawniona w nocie 32.

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 Grupy.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

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.

Grupa 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa 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.

PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI DOTYCZĄCYCH WYCENY DO WARTOŚCI GODZIWEJ

Zespół kontrolingu, po konsultacji z Zarządem, określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych, jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

9.3. Przeliczanie 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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

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 roku	31 grudnia 2024 roku
EUR	4,2267	4,2370
USD	3,6016	4,1012

9.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia. Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Rzeczowe aktywa trwałe, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Urządzenia techniczne i maszyny	do 10 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 10 lat

Grupa prezentuje w pozycji rzeczowych aktywów trwałych aktywa z tytułu leasingu. Zasady ujmowania i wyceny aktywów z tytułu leasingu zostały opisane w nocie 9.7.

9.5. Nieruchomości inwestycyjne

Przyjęta strategia Grupy do nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem zakłada ich utrzymywanie i sprzedawanie w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuację rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi.

Nieruchomości, które są utrzymywane ze względu na korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu ich wartości lub dla obu tych przyczyn jednocześnie są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Jeżeli nieruchomości w części służą pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub są utrzymywane ze względu na wzrost ich wartości, w pozostałej zaś części – są wykorzystywane w czynnościach administracyjnych lub innych celach niezwiązanych z przeznaczeniem nieruchomości inwestycyjnej, to dla celów księgowych Grupa traktuje części te rozdzielnie pod warunkiem, że można je oddzielnie sprzedać (lub oddzielnie oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość traktuje się jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem, że część wykorzystywana w produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych jest nieznaczna, tzn. nie przekracza 25%. Na nieruchomości inwestycyjne składają grunty (w tym prawo do użytkowania gruntów z tytułu wieczystego

użytkowania gruntów) przeznaczone pod przyszłe inwestycje w budynki mieszkaniowe przeznaczone na wynajem oraz wynajęte lub częściowo wynajęte budynki mieszkaniowe wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami.

Grunty z przeznaczeniem na cele inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Po początkowym ujęciu grunty wyceniane są według wartości godziwej. Grupa ujmuje budynek wraz z gruntem związanym z tym budynkiem łącznie jako jedną jednostkę rozliczeniową. A zatem, w momencie rozpoczęcia budowy wartość godziwa gruntu przyjmowana jest jako domniemany koszt.

Nieruchomości inwestycyjne (zakończone) są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej sporządzane są przynajmniej raz w roku przez renomowanych, niezależnych rzeczoznawców.

Do pozycji nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości w trakcie budowy z docelowym przeznaczeniem na wynajem, dla których spodziewany jest wzrost wartości w miarę postępu kolejnych etapów realizacji ich budowy oraz komercjalizacji.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Nakłady na budowę obejmują przede wszystkim wartość gruntu wycenionego według wartości godziwej (najpóźniej w momencie rozpoczęcia budowy), koszty usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich, uzasadnioną część kosztów pośrednich (np. w postaci opłat administracyjnych i podatków lokalnych) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji.

Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako nieruchomości inwestycyjne (oraz rzeczowe aktywa trwałe). W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu, aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Zgodnie z wymogami MSR 23 Grupa rozpoczyna aktywowanie kosztów finansowych w momencie gdy podejmuje działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży, które, obejmują nie tylko czynności związane z jego budową, ale także obejmują prace techniczne i administracyjne poprzedzające przystąpienie do fizycznej budowy, m.in. otrzymanie niezbędnych pozwoleń, prace projektowe czy prace przygotowawcze. Do działań takich nie zalicza się utrzymywania składnika aktywów, jeżeli nie towarzyszą temu żadne procesy wpływające na zmianę stanu składnika aktywów.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane są w wartości godziwej, chyba że nie można jej wiarygodnie ustalić. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. W ocenie Zarządu wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy można wiarygodnie ustalić w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyka, związanego z realizacją procesu budowy została wyeliminowana lub może zostać wiarygodnie zmierzona i odzwierciedlona w wycenie nieruchomości poprzez rozkład planowanych przepływów pieniężnych w czasie lub przyjętą stopę dyskonta lub oba te elementy jednocześnie. Grupa określiła podstawowy warunek w postaci zaawansowania budowy co najmniej 25%, w przypadku nieruchomości mieszkaniowych na wynajem, po spełnieniu których

rozpoczyna proces analizy możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej. Powyższe kryterium stanowi kryterium brzegowe. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie analizowana jest indywidualnie biorąc pod uwagę również między innymi status uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopień pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom. W nielicznych przypadkach uznaje się, że wartość godziwa jest możliwa do wiarygodnego oszacowania pomimo niespełnienia powyższego warunku (np. w przypadku posiadanej umowy przedwstępnej sprzedaży danej nieruchomości lub zaawansowanego procesu negocjacji wynajmu istotnej części powierzchni danej nieruchomości, co do którego oczekuje się, że zakończy się podpisaniem umowy najmu).

W pozostałych przypadkach wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości, ponieważ przyjmuje się, że nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są uznaje się za zakończone w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązаныmi stronami. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF) – w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, oraz metoda porównawcza – w przypadku gruntów. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena metodą DCF jest pomniejszana o nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem rynkowej marży dewelopera (tzw. development profit).

Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu do użytkowania aktywów wynikające z prawa wieczystego użytkowania gruntu w ramach nieruchomości inwestycyjnych, który to składnik powiększa wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych wynikającą z operatów szacunkowych.

Przeniesienia do (lub z) nieruchomości inwestycyjnej są dokonywane tylko wtedy, gdy istnieją dowody zmiany sposobu ich użytkowania. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wykazanej poprzednio wartości bilansowej.

Wycofanie z ksiąg nieruchomości inwestycyjnych następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania, jeśli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zysk / strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej ustalana jest jak różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową nieruchomości na dzień sprzedaży.

Ustalając kwotę wynagrodzenia, które należy uwzględnić w zyskach lub stratach wynikających z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze sprawozdania z sytuacji finansowej, grupa bierze pod uwagę skutki wynagrodzenia zmiennego, istnienie znaczącego elementu finansowania, wynagrodzenie niepieniężne oraz wynagrodzenie płatne kupującemu (jeśli dotyczy) zgodnie z wymogami dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej określonymi w MSSF 15.

9.6. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji, gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko wtedy, gdy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa Grupy do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych sprzedaż uznaje się za prawdopodobną, jeśli spełnione są równocześnie dwa

warunki: podpisano umowę wstępną sprzedaży nieruchomości lub jednostki zależnej oraz spełniono warunki zawieszające określone w tej umowie.

Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

9.7. Leasing

9.7.1. Grupa jako leasingobiorca

Grupa ocenia w momencie zawarcia umowy, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniany jest w wartości godziwej, Grupa nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej.

Grupa klasyfikuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania wynikające z podpisanych umów/wydzianych decyzji do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

Typ umowy oraz sposób prezentacji w bilansie	Sposób wyceny na dzień bilansowy
Umowy najmu powierzchni biurowych na własne potrzeby: - środki trwałe	Amortyzacja
Umowy najmu środków transportu: - środki trwałe	Amortyzacja
Użytkowanie wieczyste gruntów: - nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie - mieszkania na sprzedaż w budowie	Wycena do wartości godziwej/Cena nabycia bądź sprzedaży netto

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można

z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

LEASING KRÓTKOTERMINOWY I LEASING AKTYWÓW O NISKIEJ WARTOŚCI

Grupa stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu (tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna). Grupa stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości w odniesieniu do leasingu np. sprzętu biurowego o niskiej wartości (poniżej 20 tys. PLN). Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

9.8. 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.

Klasyfikacja składników jest dokonywana na moment początkowego ujęcia. Uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz analizy charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

WYCENA NA MOMENT POCZĄTKOWEGO UJĘCIA

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa 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:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz

- 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 Grupa klasyfikuje:

- należności z tytułu najmu,
- udzielone pożyczki, 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 finansowe”.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje pochodne instrumenty finansowe.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

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 Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

9.9. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa 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 dostaw i usług oraz należności leasingowych, Grupa 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. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. Kalkulując ryzyko kredytowe Grupa bierze pod uwagę stopień zabezpieczenia należności kaucjami oraz gwarancjami bankowymi. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług oraz należności leasingowe zostały przeanalizowane odrębnie, a poszczególne kategorie zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego, rodzaju transakcji dokonywanych z danymi kontrahentami oraz okresu przeterminowania należności. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Grupę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania.

Ponadto, Grupa tworzy odpisy specyficzne na należności zagrożone nieściągalnością (dla których stwierdzono wskaźniki braku uzasadnionych perspektyw odzyskania należności, w tym będące przedmiotem spraw spornych, objęte postępowaniem upadłościowym). Należności te w dalszym ciągu są przedmiotem działań służących ich odzyskaniu. Przeterminowane należności z tytułu dostaw i usług oraz należności leasingowe są usuwane z ksiąg w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich skutecznej egzekucji (np. poprzez postanowienie komornicze o bezskuteczności egzekucji).

W przypadku pozostałych aktywów finansowych (pożyczki udzielone), Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Grupa kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek jako różnica między przepływami pieniężnymi

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

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, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa 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, Grupa 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 renegotjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Grupa 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 Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

9.10. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Grupa jako zapasy prezentuje przede wszystkim wartość projektów mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży w toku normalnej działalności operacyjnej. Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, materiałów budowlanych, robocizny, koszty amortyzacji narzędzi i maszyn oraz inne koszty bezpośrednio związane z projektem inwestycyjnym, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania związane z finansowaniem budowy. W przypadku przeniesienia gruntu lub nakładów inwestycyjnych z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów, początkowo wyceniane są one według uprzednio ustalonej wartości godziwej, a następnie powiększane o nakłady dotyczące prac budowlanych (następujących po przeniesieniu) w cenie nabycia.

9.11. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług 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 nabywanymi gruntami przeznaczonymi na budowę mieszkań na wynajem prezentowane są w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

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.

9.12. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

9.13. 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.

9.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania z tytułu ponoszonych nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

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

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek / przedpłat, które będą rozliczone poprzez świadczenie usług lub dostawę nieruchomości mieszkaniowych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.15. 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 Grupa analizuje, czy modyfikacja przepływów pieniężnych miała charakter istotny, czy też nie. Grupa stosuje zarówno kryterium ilościowe jak i jakościowe w celu zidentyfikowania istotnej modyfikacji prowadzącej do zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania finansowego.

Za istotną modyfikację Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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. Grupa 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.

9.16. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Grupa nie tworzy rezerw na gwarancje i naprawy usterek z tytułu pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, ponieważ całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom, którzy przejmują odpowiedzialność za jakość wykonanych prac. W razie materializacji roszczenia ze strony najemcy/nabywcy budynku Grupa ma możliwość wezwania podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może wykorzystać na ten cel zatrzymane kaucje gwarancyjne.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

9.17. Przychody

9.17.1. Przychody ze sprzedaży mieszkań

Umowy deweloperskie klasyfikowane są jako umowy o sprzedaż wyrobu gotowego. W sytuacji gdy spółka Grupy (deweloper) zgodnie z umową przekazuje nabywcy część nieruchomości (lokal) i związaną z tym kontrolę, znaczące ryzyko oraz korzyści tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmuje się, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- a) spółka Grupy (deweloper) przekazała nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej części nieruchomości (lokalu);
- b) spółka Grupy (deweloper) przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie tą częścią nieruchomości (lokalu);
- c) istnieje prawdopodobieństwo, że spółka Grupy (deweloper) uzyska korzyści ekonomiczne ze sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego, przychody są ujmowane gdy płatność jest dokonana lub w wysokim stopniu uprawdopodobniona;
- d) kwotę przychodu można ustalić w wiarygodny sposób;
- e) poniesione koszty wytworzenia sprzedanego lokalu mieszkalnego można ustalić w wiarygodny sposób.

Co do zasady, za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych przyjmuje się dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. W szczególnych przypadkach, jeśli spełnione zostały warunki wymienione powyżej, można uznać, że przychód powstaje przed dniem zawarcia umowy notarialnej, a mianowicie w dniu odbioru technicznego lokalu przez nabywcę i przekazaniu mu dostępu do niego na podstawie protokołu przekazania kluczy.

9.17.2. Odsetki

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.

9.17.3. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

9.18. Podatki

9.18.1. 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.

9.18.2. 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 współkontrolowanych 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 współkontrolowanych 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 odroczony 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.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

9.18.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

Jeżeli w ocenie Grupy jest prawdopodobne, że podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Grupa 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, Grupa przyjmuje, że organy podatkowe uprawnione do skontrolowania i zakwestionowania sposobu traktowania podatkowego przeprowadzą taką kontrolę i będą miały dostęp do wszelkich informacji.

Jeżeli Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla skutki niepewności w ujęciu księgowym podatku w okresie, w którym to ustaliła. Grupa 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:

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

10. Przychody ze sprzedaży lokali oraz z pozostałych umów z klientami

10.1. Przychody w podziale na kategorie

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
- przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych i innych*	245 697	483 690
- przychody z tyt. generalnego wykonawstwa i pozostałych umów z klientami	31 101	20 011
Razem przychody z umów z klientami (MSSF 15)	276 798	503 701
- koszt własny sprzedanych lokali	(201 035)	(357 183)
- koszty sprzedaży lokali	(9 623)	(15 348)
- koszt generalnego wykonawstwa i pozostałych umów z klientami	(30 052)	(18 993)
Razem koszty umów z klientami	(240 710)	(391 524)

*rozpoznawane po przekazaniu wyrobu gotowego.

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski. Zasady rozpoznawania przychodów opisano w nocie 9.17.

11. Segmenty operacyjne

Grupa prowadzi działalność polegającą na budowaniu oraz sprzedaży budynków mieszkalnych dla klientów w ramach jednego segmentu operacyjnego. Działalność Grupy jest prowadzona głównie przez jednostki celowe (SPV), które są właścicielami poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych. Proces budowy prowadzony jest przez SPV, które korzystają z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na ich rzecz przez Resi GW Sp. z o.o. W ramach swojej działalności Grupa wytwarza jednolity produkt jakim jest lokal mieszkalny z przynależnościami, który jest oferowany jedynie na rynku polskim (brak zróżnicowania geograficznego), natomiast decyzje zarządcze podejmowane są w oparciu o informacje obejmujące całe posiadane portfolio projektów inwestycyjnych i bez odrębnego podziału na wyniki osiągnięte na generalnym wykonawstwie i procesie deweloperskim. Również w obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Mając na uwadze charakter działalności oraz powyżej opisany sposób zarządzania nią, Grupa nie wydziela odrębnych segmentów sprawozdawczych.

12. Przychody i koszty

12.1. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Kary umowne	405	1 027
Wycena do wartości godziwej gruntów i nieruchomości	3 421	-
Odpisy na należności	(4)	(1 714)
Najem pozostały	1 032	-
Wartość nieodpłatnie przekazanych gruntów	(2 136)	-
Inne	(603)	554
Pozostałe przychody i koszty operacyjne ogółem	2 115	(133)

12.2. Przychody finansowe

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Odsetki od pożyczek udzielonych	181	194
Dodatnie różnice kursowe	2 753	2 812
Pozostałe przychody finansowe	538	1 228
Przychody finansowe ogółem	3 472	4 234

12.3. Koszty finansowe

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Odsetki od kredytów i pożyczek	5 856	8 818
Odsetki od obligacji	1 636	899
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	453	410
Pozostałe odsetki	172	199
Odsetki i inne koszty faktoringu	47	-
Koszty otrzymanych poręczeń	631	190
Inne koszty finansowe	35	597
Koszty finansowe ogółem	8 830	11 113

Wysokość skapitalizowanych kosztów finansowania ogólnego została ujawniona w nocie 17 i 18 niniejszego sprawozdania.

12.4. Koszty według rodzajów

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Amortyzacja	1 437	714
Materiały i energia	574	302
Usługi obce	8 592	6 733
Podatki i opłaty	2 357	1 097
Wynagrodzenia	1 940	1 972
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	489	428
Pozostałe koszty	1 256	3 526
Koszty ogólnego zarządu	16 645	14 772
Amortyzacja	-	-
Materiały i energia	90	917
Usługi obce	9 040	11 265
Podatki i opłaty	16	80
Wynagrodzenia	-	89
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	-	16
Pozostałe koszty	477	2 981
Koszty sprzedaży	9 623	15 348

12.5. Koszty świadczeń pracowniczych

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Wynagrodzenia	1 940	2 061
Koszty ubezpieczeń społecznych	240	303
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	249	141
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	2 429	2 505
- pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	2 429	2 400
- pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	-	105

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy:	5 224	26 912
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	5 224	26 912
Odroczony podatek dochodowy:	(1 652)	(9 776)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana podatku odroczonego)	(1 652)	(9 776)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	3 572	17 136

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	16 230	91 118
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	3 084	17 312
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	3 572	17 136
Różnica, w tym:	488	(176)
Wynikająca z różnic trwałych	296	16
Korekty lat ubiegłych	192	(192)

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	SKONSOLIDAWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ		SKONSOLIDAWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
REZERWA <i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością netto realizowanych projektów	8 640	10 764	(2 124)	(10 233)
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	65	31	34	12
Prawo do użytkowania aktywów	1 626	1 104	522	373
Dodatnie różnice kursowe	748	234	514	(460)
Przyspieszona amortyzacja podatkowa	211	253	(42)	161
Inne	1 242	1 199	43	1 078
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(9 454)	(10 851)	1 397	(27)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 078	2 734	344	(9 096)
AKTYWA <i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Niezafakturowane zobowiązania inwestycyjne	3 104	3 201	(97)	(5 946)
Ujemne różnice kursowe	101	182	(81)	182
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	2 671	1 267	1 404	126
Wycena zamortyzowanym kosztem zobowiązań z tyt. pożyczek, kredytów oraz obligacji	475	5 023	(4 548)	4 335
Zobowiązania leasingowe	1 570	1 083	487	351
Limit finansowania dłużnego	3 049	162	2 887	162
Rezerwy i inne	2 067	1 520	547	1 497
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(9 454)	(10 851)	1 397	(27)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	3 583	1 587	1 996	680
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(1 652)	(9 776)

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 14 058 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku 6 668 tys. PLN).

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Za rok 2025 oraz 2024 dywidenda nie była deklarowana.

15. Leasing

15.1. Grupa jako leasingobiorca

Grupa posiada umowy leasingu samochodów, nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i inne. Okres leasingu wynosi:

- Samochodów - (3 – 5,5 lat),
- Nieruchomości - (do 5 lat),
- Prawo wieczystego użytkowania gruntów („PWUG”) - (67-99 lat),
- Inne - (3,5 – 4 lat).

Zasadniczo Grupa nie jest uprawniona do przekazania leasingowanych aktywów w subleasing (z wyjątkiem prawa wieczystego użytkowania gruntów), ani też do cesji praw przysługujących jej na podstawie umów leasingu. Niektóre umowy zawierają wymagania dotyczące poziomów określonych wskaźników finansowych.

Aktywa użytkowane na mocy umów leasingu tj. samochody i inne ujmowane są w ramach rzeczowych aktywów trwałych. Prawo wieczystego użytkowania gruntów ujęte jest jako część nieruchomości inwestycyjnych lub zapasów i nie podlega amortyzacji.

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Na dzień 1 stycznia	5 698	3 848
Zwiększenia (nowe leasingi)	4 117	4 570
Zmniejszenia (sprzedaż)	(687)	(2 028)
Aktualizacja wyceny	116	(245)
Płatności	(980)	(447)
Na dzień 31 grudnia, w tym:	8 264	5 698
- część długoterminowa	7 190	4 829
- część krótkoterminowa	1 074	869

Analiza wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu została przedstawiona w nocie 31.4 Ryzyko związane z płynnością.

16. Rzeczowe aktywa trwałe

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 035	2 035	6 792	1 179	8 827
- nabycie	2 288	1 674	234	-	2 522
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(171)	-	(171)
- inne*	-	-	(3 992)	-	(3 992)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	4 323	3 709	2 863	1 179	7 186
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	358	358	280	107	638
- odpis amortyzacyjny	816	796	541	216	1 357
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(39)	-	-
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	1 174	1 154	782	323	1 956
Wartość netto na dzień 1 stycznia	1 677	1 677	6 512	1 072	8 189
Wartość netto na dzień 31 grudnia	3 149	2 555	2 081	856	5 230

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

*w ramach innych zaprezentowano zwrot zaliczki na środek trwałe.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 grudnia 2024 roku

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	879	879	4 659	207	5 538
- nabycie	1 156	1 156	2 133	972	3 289
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	2 035	2 035	6 792	1 179	8 827
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	-	-	4	-	4
- odpis amortyzacyjny	358	358	276	107	634
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	358	358	280	107	638
Wartość netto na dzień 1 stycznia	879	879	4 655	207	5 534
Wartość netto na dzień 31 grudnia	1 677	1 677	6 512	1 072	8 189

17. Nieruchomości inwestycyjne

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Jankego, Katowice	Palio E/F, Gdańsk	Wodna, Kraków	Pozostałe nieruchomości	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	30 530	11 744	12 261	22 973	77 508
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	-	-	-	-
Zmiany w okresie:	27 668	1 935	18 463	302	48 368
Prawo do użytkowania aktywów	-	125	1 773	-	1 898
Wycena do wartości godziwej	-	-	3 421	-	3 421
Nakłady inwestycyjne	31 731	1 810	13 269	4 302	51 112
Inne	-	-	-	(4 000)	(4 000)
Transfery	(4 063)	-	-	-	(4 063)
Saldo zamknięcia, w tym:	58 198	13 679	30 724	23 275	125 876
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	125	1 773	-	1 898

W ramach transferów zaprezentowano reklasyfikacje z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów nieruchomości przy ulicy Jankego w Katowicach. Zmiana klasyfikacji wynika ze zmiany pierwotnie podjętej przez Grupę decyzji odnośnie realizacji przychodów z tego projektu, obecnie część nieruchomości będzie realizowana z zamiarem sprzedaży mieszkań. Inne ruchy to zwrot zadatku na zakup gruntu.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Jankego, Katowice	Ostrobramska, Warszawa	Palio E/F, Gdańsk	Pozostałe nieruchomości	Razem
Saldo otwarcia	2 424	14 274	-	31 934	48 632
Zmiany w okresie:	28 106	(14 274)	11 744	3 300	28 876
Wycena do wartości godziwej	5 998	-	-	-	5 998
Nakłady inwestycyjne	22 108	2 101	11 744	3 300	39 253
Sprzedaż	-	(16 375)	-	-	(16 375)
Saldo zamknięcia	30 530	-	11 744	35 234	77 508

Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza kolejnych reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Na koniec prezentowanych okresów, Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych, które spełniałyby kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży. Na koniec roku 2025 i 2024 Grupa nie miała wycenianych do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w realizacji.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa posiadała zobowiązania umowne do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych o łącznej wartości 176,5 mln PLN (z czego 48,5 mln PLN dotyczy zapasów), których realizacja będzie zależała między innymi od spełnienia warunków zawieszających z umów przedwstępnych. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa nie zrealizowała powyższych zobowiązań. Ponadto, w związku z realizowanymi projektami Grupa na dzień 31 grudnia 2025 roku posiadała ok. 16 059 tys. PLN zobowiązań do nabycia usług i materiałów budowlanych wynikających z kontraktów zawartych z dostawcami i podwykonawcami.

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako nieruchomości inwestycyjne. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów. Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na nieruchomości inwestycyjne, przy stopie kapitalizacji 22,02% (2024: 22,19%), wynosiła w 2025 roku 80 tys. PLN (2024: 1 774 tys. PLN). Kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego wynosiła 3 672 tys. PLN (2024: 1 842 tys. PLN).

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

18. Zapasy

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Inwestycje zrealizowane				Inwestycje w realizacji					Razem
	Quorum Apartments, Wrocław	Global Apartments, Katowice	Tuwima Apartments, Łódź	Ocean Apartments, Kraków	Katowicka Residence, Katowice	Apartamenty Reytana, Bielsko-Biała	Liberty Tower, Warszawa	Osiedle Jankego, Katowice	Pozostałe zapasy	
Saldo otwarcia, w tym:	73 890	88 417	138 522	17 805	20 197	27 751	188 633	-	15 515	570 730
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	474	103	-	156	299	-	2 161	-	-	3 193
Zmiany w okresie:	(67 303)	(60 907)	(962)	(16 478)	30 326	44 780	55 232	15 026	19 451	19 165
Prawo do użytkow. aktywów	(453)	(82)	-	(152)	-	670	1	-	-	(16)
Nakłady inwestycyjne	384	588	56 328	296	30 326	44 110	55 231	10 963	21 587	219 813
Inne	(1 283)	(241)	-	-	-	-	-	-	(2 136)	(3 660)
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	4 063	-	4 063
Sprzedaż	(65 951)	(61 172)	(57 290)	(16 622)	-	-	-	-	-	(201 035)
Saldo zamknięcia, w tym:	6 587	27 510	137 560*	1 327	50 523	72 531	243 865	15 026	34 966	589 895
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	21	21	-	4	299	670	2 162	-	-	3 177

*wartość dotyczy etapu I i II inwestycji, z czego 12,7 mln PLN dotyczy II etapu, który jest we wstępnej fazie realizacji.

Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na zapasy, przy stopie kapitalizacji 22,02%, wynosiła w 2025 roku 18 456 tys. PLN. Kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego wynosiła 42 368 tys. PLN.

W ramach transferów zaprezentowano reklasyfikacje z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów nieruchomości inwestycyjnych Jankego w Katowicach. Zmiana klasyfikacji wynika ze zmiany pierwotnie podjętej przez Grupę decyzji odnośnie realizacji przychodów z tych projektów inwestycyjnych, obecnie część nieruchomości będzie realizowana z zamiarem indywidualnej sprzedaży mieszkań.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku inwestycje Quorum Apartments, Global Apartments Ocean Apartments oraz Tuwima Apartments uzyskały prawomocne pozwolenie na użytkowanie. Pozostałe inwestycje były w trakcie realizacji.

Poniższa tabela przedstawia wartość (netto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych w latach 2023-2025 oraz w roku 2026 do dnia 20 kwietnia.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Global Apartments	314 277	636	8 548	15	322 825	651
Quorum Apartments	317 017	344	735	1	317 752	345
Ocean Apartments	89 811	119	580	1	90 391	120
Tuwima Apartments B 1	36 117	82	1 972	4	38 089	86
Tuwima Apartments B 2	100 185	234	3 525	9	103 710	243
Apartamenty Reytana Bud. C	49 120	107	6 461	16	55 581	123
Apartamenty Reytana Bud. E	-	-	1 752	2	1 752	2
Apartamenty Reytana Bud. F	6 842	10	7 516	9	14 358	19
Katowicka Residence	19 758	39	8 156	19	27 914	58
Osiedle Jankego	-	-	8 498	18	8 498	18
Liberty Tower	59 123	31	78 885	42	138 008	73
Razem	992 250	1 602	126 628	136	1 118 878	1 738

19. Pozostałe aktywa

19.1. Pozostałe aktywa finansowe

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki udzielone	2 589	2 161
Należności długoterminowe	777	833
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	26 938	29 370
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	5 899	6 813
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	21 039	22 557
Razem, w tym:	30 304	32 364
- długoterminowe	3 366	2 994
- krótkoterminowe	26 938	29 370

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie udzielania pożyczek. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem z tytułu oczekiwanych strat kredytowych wyznaczonych zgodnie z polityką Grupy. Grupa przeanalizowała standing finansowy podmiotów, którym udzieliła pożyczek oraz możliwość kompensaty należności z tytułu udzielonych pożyczek ze zobowiązaniami Grupy i na podstawie przeprowadzonej analizy uznała, że potencjalne oczekiwane straty kredytowe byłyby nieistotnej wartości.

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Resi GW Sp. z o.o.	osoba fizyczna	PLN	231	Oprocent. stałe	10.02.2030	brak
Resi GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	2 358	Wibor + marża	14.11.2028	brak
Razem w tym:			2 589			
- część długoterminowa			2 589			

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Resi GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	2 161	Wibor + marża	14.11.2028	brak
Razem w tym:			2 161			
- część długoterminowa			2 161			

19.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Należności budżetowe (podatek VAT)	11 644	1 909
Koszty sprzedaży mieszkań	4 031	2 870
Inne aktywa niefinansowe, w tym zaliczki na zakup gruntów	1 067	15 337
Razem	16 742	20 116
- długoterminowe	795	32
- krótkoterminowe	15 947	20 084

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 275	2 172
Należności od podmiotów powiązanych	24 647	9 435
Należności ogółem (netto)	38 922	11 607
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	1 718	1 714
Należności brutto	40 640	13 321

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 29.

Analiza stanu należności i zabezpieczeń dokonywana jest indywidualnie dla każdego klienta w kontekście oceny ryzyka kredytowego i ewentualnych odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. W 2025 i 2024 roku nie było znaczących dodatkowych odpisów aktualizujących, ponad standardowo stosowaną macierz rezerw zgodnie z MSSF 9, w oparciu o indywidualną analizę kondycji finansowej klientów.

ZMIANY ODPIŚÓW Z TYTUŁU OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH NALEŻNOŚCI BYŁY NASTĘPUJĄCE:

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 1 stycznia	1 714	-
Zwiększenie	4	1 714
Wykorzystanie		
Odpisanie niewykorzystanych kwot (rozwiązanie odpisu)	-	-
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia	1 718	1 714

21. 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 176 456 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 3 576 tys. PLN).

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

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Środki pieniężne w banku	176 456	3 576
Ekwiwalent środków pieniężnych	-	-
Razem	176 456	3 576

22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

22.1. Kapitał podstawowy

Struktura własności kapitału podstawowego Jednostki Dominującej 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%

22.2. Niepodzielony zysk/(strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Statutowe sprawozdania finansowe jednostek zależnych oraz jednostki współkontrolowanej są przygotowywane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o zysk ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Jednostka Dominująca jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie strat. Do tej kategorii kapitału przekazuje się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki dominującej, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego Jednostki Dominującej. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość kapitału zapasowego w Jednostce Dominującej wynosiła 339 607 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

23. Zadłużenie

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Kredyty	-	47 044
Pożyczki od jednostek powiązanych	45 123	39 047
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	140 472	139 689
Obligacje	204 437	147 111
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	5 075	3 193
Pozostałe zobowiązania leasingowe	3 189	2 505
Zobowiązania z tyt. faktoringu odwrotnego	960	-
Zadłużenie razem	<u>399 256</u>	<u>378 589</u>
- w tym część długoterminowa	355 036	342 845
- w tym część krótkoterminowa	44 220	35 744

W żadnym z okresów objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca niewywiązywanie się ze spłaty kapitału czy też zapłaty odsetek ani inne naruszenia warunków zawartych umów o finansowanie dłużne.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

brak

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	45 803			Hipoteka, umowy zastawu, umowa przelewu na zabezpieczenia, umowa podporządkowania, pełnomocnictwo do rachunków, poddanie się egzekucji ReCap SPV 4 Sp. o.o. i Resi Capital SA, umowa gwarancji i wsparcia
mBank S.A.	ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	1 241	Wibor + marża	10.01.2028	
Razem, w tym:			47 044			
- część długoterminowa			47 044			
- część krótkoterminowa			-			

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	PLN	34	Wibor + marża	20.04.2028	brak
Cavatina Group S.A.	Resi Capital S.A.	PLN	2 061	Wibor + marża	27.12.2028	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Resi Capital S.A.	PLN	28 132	Wibor + marża	30.06.2029	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Resi Capital S.A.	PLN	9 003	Wibor + marża	28.09.2027	brak
Cavare S.A.	ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	1 138	oprocent. stałe	23.01.2030	brak
Cavare S.A.	ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	PLN	1 134	oprocent. stałe	18.04.2030	brak
Cavatina Holding S.A.	ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	235	Wibor + marża	24.04.2030	brak
Cavare S.A.	ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	PLN	1 035	oprocent. stałe	14.08.2030	brak
Zarząd/Rada Nadzorcza	Resi Capital S.A.	PLN	1 147	oprocent. stałe	30.06.2026	brak
Zarząd/Rada Nadzorcza	Resi Capital S.A.	PLN	1 204	oprocent. stałe	30.06.2026	brak
Razem w tym:			45 123			
- część długoterminowa			42 772			
- część krótkoterminowa			2 351			

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	PLN	32	Wibor + marża	20.04.2026	brak
Cavatina Group S.A.	Resi Capital S.A.	PLN	1 931	Wibor + marża	27.12.2026	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Resi Capital S.A.	PLN	27 017	Wibor + marża	30.06.2029	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Resi Capital S.A.	PLN	8 434	Wibor + marża	28.09.2027	brak
Zarząd/Rada Nadzorcza	Resi Capital S.A.	PLN	550	oprocent. stałe	30.06.2025	brak
Zarząd/Rada Nadzorcza	Resi Capital S.A.	PLN	1 083	oprocent. stałe	30.06.2025	brak
Razem w tym:			39 047			
- część długoterminowa			37 414			
- część krótkoterminowa			1 633			

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	10	oprocentowa nie stałe	28.05.2027	Hipoteka umowna łączna, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Resi Capital SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC ReCap SPV 8 Sp. z o.o. i Resi Capital SA, zastaw rejestrowy na udziałach Resi Capital SA, przelew wierzytelności.
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	41 563			
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	-	10 098	oprocentowa nie stałe	24.07.2026	Hipoteka na nieruchomości do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC dla ReCap SPV 18 Sp. z o.o. , poręczenie Cavatina Sp. z o.o. do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Cavatina Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	EUR	526	2 224	oprocentowanie stałe	24.07.2026	Hipoteka na nieruchomości do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC ReCap SPV 18 Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o. do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Cavatina Sp. z o.o.
Resi Capital S.A.	PLN	-	644	Wibor + marża	30.06.2026	brak
Resi Capital S.A.	PLN	-	77	Wibor + marża	30.06.2026	brak
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	10			Hipoteka na nieruchomości do 200% sumy pożyczek, zastaw rejestrowy na udziałach wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z udziałów, przewłaszczenie na zabezpieczenie 1 udziału w kapitale zakładowym, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC ReCap SPV 4 Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o. do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina Sp. z o.o., cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	54 009	oprocentowanie stałe	10.02.2027	
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	USD	4 916	17 707			
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	4 879			
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	USD	2 435	8 770	oprocentowanie stałe	30.06.2027	Hipoteka na nieruchomości, umowa o ustanowieniu zastawu rejestrowy na udziałach Recap SPV 11 Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa podporządkowania pożyczek, zabezpieczenia do ustanowienia przed rozpoczęciem budowy: zgoda na przeniesienie decyzji o PnB oraz PoA do depozytu, cesja praw autorskich, cesja polisy budowlano-montażowej CAR.
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	2			
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	479			
Razem w tym:			140 472			
- część długoterminowa			127 430			
- część krótkoterminowa			13 042			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	2 753	11 765	oprocentowanie stałe	18.05.2025	Poręczenie Resi Capital S.A., hipoteka na gruncie położonym we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC ReCap 1 Sp. z o.o. i Resi Capital SA, zastaw cywilny i rejestrowy, pełnomocnictwo do rachunków, cesje z wierzytelności
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	5 599	23 924	oprocentowanie stałe	26.02.2026	Hipoteka na nieruchomości we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie 777 KPC dla ReCap 1 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Spółki ReCap SPV 1 Sp. z o.o., poddanie się egzekucji z udziałów, umowa sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki w wykonaniu opcji call, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Spółki ReCap SPV 1 Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., Resi Capital SA, Cavatina Group SA wraz z poddaniem się egzekucji
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	2 374	10 144	oprocentowanie stałe	18.05.2025	Poręczenie Resi Capital S.A., hipoteka na gruncie położonym w Katowicach, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego dla ReCap SPV 3 Sp. z o.o. i Resi Capital SA, zastaw cywilny i rejestrowy
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	5 589	23 880	oprocentowanie stałe	26.02.2026	Hipoteka na nieruchomości w Katowicach, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC ReCap SPV 3 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Spółki ReCap SPV 3 Sp. z o.o., poddanie się egzekucji z udziałów, umowa sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki w wykonaniu opcji call, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Spółki ReCap SPV 3 Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., Resi Capital SA, Cavatina Group SA wraz z poddaniem się egzekucji.
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	10	oprocentowanie stałe	28.05.2027	Hipoteka umowna łączna, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Resi Capital SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego dla ReCap SPV 8 Sp. z o.o. i Resi Capital SA, zastaw rejestrowy na udziałach Resi Capital SA, przelew wierzytelności.
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	43 048			
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	-	10 264	oprocentowanie stałe	12.07.2025	Hipoteka na nieruchomości do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC ReCap SPV 18 Sp. z o.o. , poręczenie Cavatina Sp. z o.o. do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC dla Cavatina Sp. z o.o.
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	USD	3 961	15 585	oprocentowanie stałe	21.02.2026	Hipoteka na nieruchomości do 150% wartości pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC dla ReCap SPV 5 Sp. z o.o., poręczenie Resi Capital SA do 150% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Resi Capital SA, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
Resi Capital S.A.	PLN	-	542	oprocentowanie stałe	30.06.2025	brak
Resi Capital S.A.	PLN	-	527	oprocentowanie stałe	30.06.2025	brak
Razem w tym:			139 689			
- część długoterminowa			106 447			
- część krótkoterminowa			33 242			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiązania z tyt. obligacji (w walucie)	Zobowiązania z tyt. obligacji (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Resi Capital S.A.	Obligacje seria A	PLN	-	5 135	Wibor + marża	14.04.2026*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria B	PLN	-	8 516	Wibor + marża	14.04.2026*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria D	PLN	-	37 617	Wibor + marża	19.02.2029**	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2039 roku.
Recap SPV 6 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	12 202	Wibor + marża	12.05.2028	Hipoteka do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC przez spółkę oraz Cavatina Sp. z o.o., zastaw na udziałach spółki, poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Recap SPV 8 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	90 064	oprocentowanie stałe	28.05.2027	Hipoteka do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, zastaw na udziałach spółki, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o. oraz Resi Capital S.A. do dnia 28 maja 2032 roku.
Resi GW Sp. z o.o.	Obligacje seria A	EUR	3 110	13 143	Euribor + marża	17.08.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. oraz Resi Capital S.A. do dnia 17 sierpnia 2028 roku.
Recap SPV 15 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	21 174	oprocentowanie stałe	13.08.2027	Hipoteka do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC przez spółkę oraz Cavatina Sp. z o.o., zastaw na udziałach spółki, poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Recap SPV 33 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	16 586	oprocentowanie stałe	18.12.2027	Hipoteka do kwoty 200% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości spółki ReCap SPV 32 Sp. z o.o. , zastaw na udziałach spółki ReCap SPV 32 Sp z o.o. oraz ReCap SPV 33 Sp. z o.o. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 200% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o., Resi Capital SA, ReCap SPV 32 Sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2037 roku.
Razem w tym:				204 437			
- część długoterminowa				177 644			
- część krótkoterminowa				26 793			

*po dniu bilansowym miał miejsce wykup obligacji przed terminem ich zapadalności ** po dniu bilansowym miał miejsce odkup obligacji w łącznej kwocie ponad 9 mln PLN.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiązania z tyt. obligacji (w walucie)	Zobowiązania z tyt. obligacji (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	10 164	oprocentowanie stałe	30.01.2026	Hipoteka do kwoty 200% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, zastaw na udziałach spółki, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2036 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria A	PLN	-	5 090	Wibor + marża	14.04.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria B	PLN	-	8 531	Wibor + marża	14.04.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi GW Sp. z o.o.	Obligacje seria A	EUR	3 107	13 276	Euribor + marża	17.08.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. oraz Resi Capital S.A. do dnia 17 sierpnia 2028 roku.
Recap SPV 8 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN		88 947	oprocentowanie stałe	28.05.2027	Hipoteka do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, zastaw na udziałach spółki, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o. oraz Resi Capital S.A. do dnia 28 maja 2032 roku.
Recap SPV 15 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN		21 103	oprocentowanie stałe	13.08.2027	Hipoteka do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC przez spółkę oraz Cavatina Sp. z o.o., zastaw na udziałach spółki, poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:				147 111			
- część długoterminowa				147 111			
- część krótkoterminowa				-			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

23. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	1 stycznia 2025 roku	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	inne zmiany	niepieniężne zmiany w tym związane z leasingiem (MSSF 16)	31 grudnia 2025 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	225 780	(23 469)	(2 891)	(13 825)	-	185 595
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	3 193	(3)	-	-	1 885	5 075
Pozostałe zobowiązania leasingowe	2 505	(977)	-	-	1 661	3 189
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	-	960	-	-	-	960
Obligacje	147 111	50 670	(155)	6 811	-	204 437
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	378 589	26 728	(3 046)	(7 014)	3 546	399 256

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	1 stycznia 2024 roku	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	inne zmiany	niepieniężne zmiany w tym związane z leasingiem (MSSF 16)	31 grudnia 2024 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	270 805	(79 714)	(184)	34 873	-	225 780
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	2 762	(192)	-	-	623	3 193
Pozostałe zobowiązania leasingowe	1 086	(665)	-	-	2 084	2 505
Obligacje	26 997	112 012	(230)	8 332	-	147 111
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	301 650	31 441	(414)	43 205	2 707	378 589

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

24.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:		
Zobowiązania inwestycyjne z tyt. realizacji projektów mieszkaniowych	45 517	47 038
Pozostałe wobec jednostek powiązanych	19 833	3 042
Pozostałe wobec jednostek pozostałych	10 549	4 052
Razem	75 899	54 132
- długoterminowe	4 383	3 182
- krótkoterminowe	71 516	50 950

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 29.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 60 - dniowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych lub kwartalnych w ciągu całego roku obrotowego.

24.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	2 368	2 468
Podatek VAT	2 028	2 053
Podatek dochodowy od osób fizycznych	73	44
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	253	257
Pozostałe	14	114
Zaliczki / przedpłaty wpłacone przez klientów	68 639	74 845
Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze	20 694	14 142
Zobowiązania z tytułu wpłaconych opłat rezerwacyjnych	460	866
Inne zobowiązania niefinansowe	8 218	2 064
Razem	100 379	94 385
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	100 379	94 385

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

25. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

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 oraz rozliczeń międzyokresowych	47 783	(56 302)
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	40 185	45 025
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(57 326)	(120 114)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	(2 566)	(1 850)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	645	(5 293)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego	(960)	-
Zobowiązania w sprzedanej jednostce zależnej	-	2 072
Subrogacja rozrachunków	1 090	-
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych z tyt. nakładów na rzeczowe aktywa trwałe	-	(642)
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych z tyt. nakładów na nieruchomości inwestycyjne	(4 899)	(7 783)
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	23 952	(144 887)
NALEŻNOŚCI	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(27 315)	(8 206)
Zmiana stanu należności długoterminowych	56	(809)
Należności w sprzedanej jednostce zależnej	-	(456)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(27 259)	(9 471)
ZAPASY	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(19 165)	9 308
Zmiana klasyfikacji inwestycji	4 063	-
Zapasy w sprzedanej jednostce zależnej	-	(30)
Ujęcia prawa do użytkowania aktywów	(15)	432
Koszty finansowanie zewnętrznego	(16 223)	33 748
Zmiana stanu zapasów	(31 340)	43 458
POZOSTAŁE KOREKTY	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Wycena bilansowa zobowiązań dłużnych w walutach obcych	(3 046)	(414)
Zmiana stanu środków zatrzymanych depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia oraz zgromadzonych na rachunkach powierniczych	2 432	(12 925)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(3 421)	-
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	(30)	(725)
Pozostałe	123	8
Razem pozostałe korekty z działalności operacyjnej	(3 942)	(14 056)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączony na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

26. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe

W obu okresach sprawozdawczych Grupa kapitałowa nie udzielała gwarancji i poręczeń.

27. Sprawy sądowe

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

28. 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 Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku nie występują ryzyka podatkowe, na które należałoby utworzyć rezerwę.

29. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy, w tym z Zarządem.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki – koszty finansowe**	Odsetki – przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyż. szczebla)	97	-	2 147	163	2 619
Cavare S.A. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	511	-	32
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	-	17 457	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	643	-	348	-	890
Cavatina Holding S.A. (spółka siostra)	214	-	133	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	6 612	1 773	85	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	377	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	806	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	5 600	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	5 640	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	93	3 045	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	205	-	-	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	2 855	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza*	-	3 632	218	-	-
Pozostałe jednostki powiązane	308	391	56	2	-
Razem	14 955	34 793	3 498	165	3 541

*obejmuje wartość sprzedaży mieszkań przez Grupę.

**obejmuje koszty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz skapitalizowane w wartości nieruchomości bądź zapasów.

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	Należności handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyż. szczebla)	2 019	2 119	2 358	37 169
Cava Jet Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	14 487	-	-	-
Cavare S.A. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	3	36	-	3 307
ReCap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	2 582	2 792	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	351	790	-	2 061
Cavatina Holding S.A. (spółka siostra)	-	5 535	-	235
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	499	19 150	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	302	815	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	470	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	692	1 113	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	1 769	527	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	1 069	1 265	-	2 351
Pozostałe jednostki powiązane	404	59	-	-
Razem	24 647	34 201	2 358	45 123

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki – koszty finansowe**	Odsetki – przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyż. szczebla)	100	-	2 978	161	1 376
Cavare S.A. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	332	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Sp. z o.o.)	616	-	-	-	-
ReCap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	-	17 447	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	-	140	-	1 865
Cavatina Holding S.A. (spółka siostra)	210	-	-	17	-
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	3 681	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	10 000	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	596	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	1 575	-	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	989	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza*	-	4 273	-	-	-
Pozostałe jednostki powiązane	898	-	-	-	13
Razem	16 101	24 284	3 450	178	3 254

*obejmuje wartość sprzedaży mieszkań przez Grupę.

**obejmuje koszty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz skapitalizowane w wartości nieruchomości bądź zapasów.

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	Należności handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyż. szczebla)	1 105	914	2 161	35 483
ReCap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka córka Cavare S.A.)	4 251	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	585	30	-	1 931
Cavatina Holding S.A. (spółka siostra)	-	64	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	2 266	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	-	548	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	1 937	-	-	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (spółka córka Cavatina Holding S.A.)	1 215	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	1 633
Pozostałe jednostki powiązane	342	177	-	-
Razem	9 435	3 999	2 161	39 047

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

29.1. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje zawierane przez Grupę z podmiotami powiązаныmi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku przedstawione zostały w nocie 29.

29.2. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W 2025 roku oraz 2024 roku Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu.

29.3. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Transakcje zawierane przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku przedstawione zostały w nocie 29.

29.4. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Poniżej przedstawiono wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu

<i>Wynagrodzenia oraz narzuty publiczno-prawne</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Zarząd Spółki	265	392
Rada Nadzorcza	94	75
Wynagrodzenia, razem	361	467

30. 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:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku**</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku*</i>
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A. oraz spółek zależnych z Grupy	333	315
Inne usługi poświadczające	60	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	393	315

* Powyższe wynagrodzenie odnosi się do BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. ** Powyższe wynagrodzenie dotyczy BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w kwocie 360 tys. PLN oraz Fintank Sp. z o.o. i Kancelaria Biegłego Rewidenta Anna Kuza i Wspólnicy sp.k razem w kwocie 33 tys. PLN.

31. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje, otrzymane pożyczki, umowy leasingu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych oraz kontrakty zakupu waluty euro. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

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

31.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2025 roku około 82% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2024 roku około 37% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie.

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 zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej):

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, pożyczek, obligacji	7 492	9 717
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Zmiana kosztów finansowych z tytułu odsetek	201	261
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	7 693	9 978

31.2. Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawierania transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku zaciągania pożyczek denominowanych w EUR lub/i USD oraz dokonywania transakcji sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta prezentacji.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników*:

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na zysk lub stratę brutto	Wpływ na całkowite dochody ogółem
31 grudnia 2025 – EUR	+ 10 p.p.	(1 537)	(1 537)
	- 10 p.p.	1 537	1 537
31 grudnia 2025 – USD	+ 10 p.p.	(2 648)	(2 648)
	- 10 p.p.	2 648	2 648
31 grudnia 2024 – EUR	+ 10 p.p.	(8 299)	(8 299)
	- 10 p.p.	8 299	8 299
31 grudnia 2024 – USD	+ 10 p.p.	(1 559)	(1 559)
	- 10 p.p.	1 559	1 559

*analiza nie obejmuje wpływu na wycenę nieruchomości inwestycyjnych.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

31.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Grupy zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania Grupy.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, inwestycje w instrumenty kapitałowe oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Grupa ogranicza ekspozycję na to ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczące. Grupa 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”) Grupa uznaje brak wywiązania się ze zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności. Grupa uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności. Oczekiwana strata kredytowa dla należności od odbiorców 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. Ze względu na stosowane zabezpieczenia umów najmu w postaci kaucji / gwarancji bankowych / gwarancji podmiotów powiązanych z najemcą o wysokim ratingu finansowych, w kwocie pozwalającej na pokrycie kilkumiesięcznych zaległości z tytułu najmu, Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego w obszarze należności. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Maksymalna ekspozycja Grupy 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 nocie 31.1.

31.4. Ryzyko związane z płynnością

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej i inwestycyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, pożyczki, umowy leasingu.

Grupa nie posiada istotnych aktywów finansowych utrzymywanych dla celów zarządzania ryzykiem płynności.

Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ

31 grudnia 2025 roku	przetermi- wane	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	3 071	12 322	138 527	31 675	-	185 595
Obligacje	-	-	13 650	13 143	140 027	37 617	-	204 437
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	286	299	489	1 462	403	5 325	8 264
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	196	30 186	-	-	-	-	-	30 382
Zobowiązania inwestycyjne z tyt. dostaw i usług	596	31 442	6 722	2 374	1 906	2 262	215	45 517
Zobowiązania z tytułu faktoringu	-	960	-	-	-	-	-	960
Razem	792	48 387	23 742	28 328	265 335	88 544	5 540	460 668

Po dniu bilansowym wykupiono obligacje serii A i B (przedział 3-6 miesięcy) w kwocie 13,7 mln PLN, obligacje serii D w kwocie 9 mln PLN (przedział 3-5 lat) wyemitowanych przez Spółkę oraz 13 mln PLN obligacji wyemitowanych przez spółkę zależną Resi GW Sp. z o.o. (przedział 6-12 miesięcy), pożyczki zewnętrzne w kwocie 17 mln PLN (przedział 1-3 lat) oraz pożyczkę wewnątrzgrupową w kwocie 25 mln PLN (przedział 3-5 lat). Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania rozliczono w zasadzie wszystkie przeterminowane na dzień bilansowy zobowiązania.

Grupa kapitałowa zobowiązanie leasingowe z tytułu prawa do wieczystego użytkowania gruntu przeznaczonego pod inwestycje w mieszkania na sprzedaż prezentuje w części długoterminowej i części krótkoterminowej zgodnie z MSR 1, nie uwzględniając szacowanego okresu, w którym własność gruntu zostanie przeniesiona na klientów w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność danego lokalu wraz z częścią gruntu do niego przynależną, od którego opłata za wieczyste użytkowanie gruntu przechodzi na klienta w kolejnym okresie sprawozdawczym. Grupa z tytułu prawa do użytkowania gruntów dla inwestycji, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie, rozpoznała aktywo w kwocie 46 tys. PLN oraz zobowiązania z tyt. leasingu w kwocie 46 tys. PLN, w tym krótkoterminowe w kwocie 0,1 tys. PLN. Grupa z tytułu opłat za prawo do wieczystego użytkowania poniesie w 2026 roku wydatki w kwocie 9 tys. PLN.

31 grudnia 2024 roku	przetermi- wane	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	24 611	10 264	116 844	74 061	-	225 780
Obligacje	-	-	-	-	147 111	-	-	147 111
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	183	275	411	1 562	76	3 191	5 698
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 245	4 849	-	-	-	-	-	7 094
Zobowiązania inwestycyjne	7 663	34 147	922	1 124	962	2 220	-	47 038
Razem	9 908	39 179	25 808	11 799	266 479	76 357	3 191	432 721

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

32. Instrumenty finansowe

32.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

W przypadku aktywów i zobowiązań posiadanych na koniec okresu sprawozdawczego i powtarzalnie wycenianych według wartości godziwej Grupa określa czy nastąpiło przeniesienie między poziomami hierarchii wartości godziwej.

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 2 do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe instrumentów finansowych, Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań. Wartość godziwa poniższych instrumentów jest zbliżona lub nieistotnie różni się od wartości określonej, bilansowej:

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38 922	11 607
Pożyczki udzielone	2 589	2 161
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne*	203 394	32 946
Razem	244 905	46 714

*środki pieniężne uwzględniają również środki zatrzymane z tytułu depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych ujmowane w pozycji pozostałe aktywa finansowe.

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
	-	-
Razem	-	-

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
	-	-
Razem	-	-

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	45 517	47 038
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30 382	7 094
Kredyty i pożyczki	185 595	225 780
Obligacje	204 437	147 111
Zobowiązania leasingowe	8 264	5 698
Razem	474 195	432 721
- długoterminowe	359 419	346 027
- krótkoterminowe	114 776	86 694

Według oceny Grupy wartość godziwa należności handlowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zobowiązań inwestycyjnych, krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych

zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

33. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają rozwój działalności operacyjnej Grupy i zwiększają wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje, a także zaciągnąć dodatkowe zobowiązania w rozmaitej formie. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz dnia 31 grudnia 2024 roku nie wprowadzono istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

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

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	185 595	225 780
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	204 437	147 111
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(176 456)	(3 576)
Minus depozyty zabezpieczające spłatę zobowiązań finansowych	(5 899)	(6 813)
Minus środki na rachunkach powierniczych	(21 039)	(22 557)
Zadłużenie netto	186 638	339 945
Aktywa razem	988 039	727 546
Wskaźnik dźwigni (%)	18,9%	47%

Zgodnie z art. 35 ust. 1b ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach Grupa 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. Grupa prognozowała wartość zobowiązań finansowych na poziomie 373 283 tys. PLN, natomiast na dzień bilansowy wartość tej pozycji wyniosła 399 256 tys. PLN. Odchylenia od prognoz wynikają ze zmiany harmonogramu realizacji oraz tempa sprzedaży wybranych inwestycji mieszkaniowych w Grupie.

34. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku kształtowało się następująco:

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Zarząd Jednostki Dominującej	2	3
Zarząd jednostek zależnych nie pełniący równocześnie funkcji Zarządu w Jednostce Dominującej	2	2
Pozostali pracownicy	36	35
Razem	40	40

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 59 stanowią ich integralną część.

Powyższe zestawienie obejmuje osoby zatrudnione z tytułu umów o pracę oraz pełniących swoje funkcje z powołania (Zarząd Jednostki Dominującej oraz poszczególnych spółek zależnych).

35. Inwazja Rosji na Ukrainę oraz konflikt na Bliskim Wschodzie

Grupa nie prowadzi 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.

36. 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

Sporządził

.....
Dyrektor Działu Konsolidacji i Sprawozdawczości
Michał Chudy

Podpisy Zarządu

.....
Prezes Zarządu
Barbara Falewicz

.....
Wiceprezes Zarządu
Anna Łągowska Cioch

Kraków, dnia 28 kwietnia 2026 roku