SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności spółki RESI CAPITAL S.A. oraz Grupy Kapitałowej RESI CAPITAL S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

Kraków, dnia 28 kwietnia 2026 roku

ResiCapital

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE 4

Dane rejestrowe i podstawowe informacje o jednostce dominującej w Grupie kapitałowej RESI CAPITAL S.A. 4

Kapitał zakładowy / akcjonariat 4

Skład Grupy kapitałowej 5

Wypłata dywidendy 6

Nabycie akcji / udziałów własnych 7

Organy jednostki dominującej 7

Skład Zarządu jednostki dominującej 7

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej 7

II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY 8

III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY 12

Wskaźniki 12

Wybrane dane skonsolidowane 13

Wybrane dane jedniostkowe 14

IV. ZATRUDNIENIE 15

V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI 15

VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU 18

VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI 18

VIII. OPIS ZASAD SPORZĄDZENIA PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 19

IX. OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA 19

X. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE 25

I. INFORMACJE OGÓLNE

Dane rejestrowe i podstawowe informacje o jednostce dominującej w Grupie kapitałowej RESI CAPITAL S.A.

Firma Spółki	RESI CAPITAL Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką", „jednostką dominującą")
Forma prawna	spółka akcyjna
Siedziba	Kraków
Adres	ul. Wielicka 20, 30-552 Kraków
Numer KRS	0000838642
Oznaczenie Sądu Rejestrowego	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy KRS
Data sporządzenia statutu	31 stycznia 2020 roku
Data rejestracji w KRS	27 kwietnia 2020 roku
Numer identyfikacyjny REGON	385960233
Numer identyfikacji podatkowej (NIP)	6793198944

Resi Capital S.A. z siedzibą w Krakowie („Spółka", „Resi Capital S.A.", lub „Jednostka Dominująca") powstała jako spółka akcyjna i została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy pod numerem 0000838642 w dniu 27 kwietnia 2020 roku. Statut założycielski Spółki został zawarty w dniu 31 stycznia 2020 roku.

Resi Capital S.A. została utworzona i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również Statutu oraz innych regulacji wewnętrznych. Spółka jako emitent obligacji wprowadzonych na Catalyst działa również w oparciu o przepisy regulujące funkcjonowanie rynku kapitałowego, w tym Ustawę o Ofercie Publicznej, Ustawę o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Spółka Resi Capital S.A. jako jednostka dominująca prowadzi działalność holdingową, tj. zarządzanie Grupą Kapitałową Resi Capital S.A., jej polityką finansową oraz nadzoruje spółki zależne prowadzące zarówno działalność deweloperską w obszarze nieruchomości mieszkaniowych wraz z usługami, oraz generalnego wykonawstwa.

W skład Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A. („Grupa", „Grupa Resi Capital S.A."), wchodzi Resi Capital Spółka Akcyjna oraz 23 spółki zależne, które są opisane w dalszej części sprawozdania.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Resi Capital S.A. oraz Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku zawiera dane finansowe oraz niefinansowe, przedstawiające wyniki finansowe oraz sytuację finansową Spółki oraz Grupy.

Kapitał zakładowy / akcjonariat

W dniu 22 grudnia 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 2/12/2025 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, poprzez emisją 16.350.000 nowych akcji serii C, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza, o wartości nominalnej 1 zł każda, które to nowe akcje zostały w całości objęte przez Forum 124 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie.

Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 7 stycznia 2026 roku, a w wyniku zarejestrowania podwyższenia kapitał Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania wynosi 54.500.000,00 zł oraz dzieli się na 54.500.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł, w tym: (i) 38.150.000 akcji przysługuje dotychczasowemu akcjonariuszowi Cavatina Group S.A. z siedzibą w Krakowie, a (ii) 16.350.000 akcji przysługuje Forum 124 Funduszowi Inwestycyjnemu Zamkniętemu z siedzibą w Krakowie.

Skład grupy kapitalowej

Jednostki zależne	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2025	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2024
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	99,84%	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
Resiholdco Sp. z o.o. (dawniej: Recap SPV 9 Sp. z o.o.)	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Resi GW Sp. z o.o.	Kraków	generalne wykonastwo inwestycji mieszkaniowych	100%	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
Cava Jet Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: ReCap SPV 14 Sp. z o.o.)	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	-	100%

Jednostki zależne	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2025	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2024
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią,	100%	100%
ReCap SPV 33 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	-
ReCap SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkalną	100%	-

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony.

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

W dniu 31 marca 2025 roku Spółka zbyła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 5 tys zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki Cava Jet Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (poprzednia nazwa spółki: ReCap SPV 14 Sp. z o.o.) na rzecz spółki pod firmą Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Spółka utworzyła nowe jednostki zależne w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością tj. spółki pod firmą: ReCap SPV 33 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, oraz ReCap SPV 34 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

W okresie po dniu 31 grudnia 2025 roku Spółka utworzyła kolejne nowe jednostki zależne w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. spółki pod firmą: ReCap SPV 35 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ReCap SPV 36 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, oraz ReCap SPV 37 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Wypłata dywidendy

W okresie okresie od 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Spółka nie wypłacała i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

Nabycie akcji/ udziałów własnych

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Spółka nie dokonała nabycia lub zbycia żadnych akcji własnych.

Organy jednostki dominującej

Organami w jednostce dominującej są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Walne Zgromadzenie.

Skład Zarządu jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania

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

W okresie okresie od 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku oraz aktualny na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

- Rafał Malarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Daniel Draga – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Filip Dziuda – Członek Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Wentlandt – Członek Rady Nadzorczej
- Dominik Nagły – Członek Rady Nadzorczej

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku skład Rady Nadzorczej Spółki ulegał zmianie. W dniu 22 grudnia 2025 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki powołany został nowy Członek Rady Nadzorczej Pan Dominik Nagły, w wyniku czego skład Rady Nadzorczej powiększył się do 5 (pięciu) osób.

Do dnia 22 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza liczyła 4 (członków), i w jej skład wchodzili:

- Rafał Malarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Daniel Draga – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Filip Dziuda – Członek Rady Nadzorczej
- Bartłomiej Wentlandt – Członek Rady Nadzorczej

II. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY

W okresie objętym przedmiotowym sprawozdaniem Grupa Resi Capital S.A. realizowała następujące inwestycje w budynki mieszkalne:

PROJEKTY ZAKOŃCZONE (Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania)

QUORUM - WROCŁAW	
Powierzchnia użytkowa	16 591
ilość mieszkań	341
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	320 472
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży*	100%
Wartość netto przedsprzedaży**	317 751
Wpływy narastająco do 31.12.2025	315 797

OCEAN - KRAKÓW	
Powierzchnia użytkowa	5 429
ilość mieszkań	120
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	90 390
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży*	100%
Wartość netto przedsprzedaży**	90 390
Wpływy narastająco do 31.12.2025	89 134

GLOBAL - KATOWICE	
Powierzchnia użytkowa	26 098
ilość mieszkań	663
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	329 641
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży*	98%
Wartość netto przedsprzedaży**	322 825
Wpływy narastająco do 31.12.2025	304 927

TUWIMA APARTMENTS - ŁÓDŹ	
Powierzchnia użytkowa	20 889
ilość mieszkań	452
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	100%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	211 364
Planowana data zakończenia	zakończony
Poziom przedsprzedaży*	72%
Wartość netto przedsprzedaży**	141 800
Wpływy narastająco do 31.12.2025	104 438

* umowy rezeracyjne, przedwstępne i deweloperskie dot. mieszkań (na dzień 20.04.2026)

** umowy rezeracyjne, przedwstępne i deweloperskie (na dzień 20.04.2026)

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI

APARTAMENTY REYTANA, Budynek C - BIELSKO-BIAŁA	
Powierzchnia użytkowa	10 079
ilość mieszkań	251
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	67%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	104 535
Planowana data zakończenia	Q3 2026
Poziom przedsprzedaży*	49%
Wartość netto przedsprzedaży**	55 581
Wpływy narastająco do 31.12.2025	21 726

APARTAMENTY REYTANA, Budynek E - BIELSKO-BIAŁA	
Powierzchnia użytkowa	1 283
ilość mieszkań	12
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	-
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	13 068
Planowana data zakończenia	Q2 2027
Poziom przedsprzedaży*	0%
Wartość netto przedsprzedaży**	1 752
Wpływy narastająco do 31.12.2025	-

APARTAMENTY REYTANA, Budynek F - BIELSKO-BIAŁA	
Powierzchnia użytkowa	7 860
ilość mieszkań	156
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	-
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	80 056
Planowana data zakończenia	Q3 2027
Poziom przedsprzedaży*	12%
Wartość netto przedsprzedaży**	14 358
Wpływy narastająco do 31.12.2025	-

KATOWICKA RESIDENCE - KATOWICE	
Powierzchnia użytkowa	8 820
ilość mieszkań	205
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	58%
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	107 137
Planowana data zakończenia	Q4 2026
Poziom przedsprzedaży*	28%
Wartość netto przedsprzedaży**	27 914
Wpływy narastająco do 31.12.2025	5 648

OSIEDLE JANKEGO - KATOWICE	
Powierzchnia użytkowa	8 516
ilość mieszkań	180
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	-
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	85 046
Planowana data zakończenia	Q2 2027
Poziom przedsprzedaży*	10%
Wartość netto przedsprzedaży**	8 498
Wpływy narastająco do 31.12.2025	15

LIBERTY TOWER BY CAVATINA - WARSZAWA	
Powierzchnia użytkowa	25 519
ilość mieszkań	584
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	-
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	837 340
Planowana data zakończenia	Q4 2028
Poziom przedsprzedaży*	13%
Wartość netto przedsprzedaży**	138 008
Wpływy narastająco do 31.12.2025	-

TUWIMA RESIDENCE - ŁÓDŹ	
Powierzchnia użytkowa	7 141
ilość mieszkań	156
Zaawansowanie budowy (%) na 31.12.2025	-
Szacunkowa wartość projektu po zrealizowaniu (kPLN)	72 736
Planowana data zakończenia	Q3 2027
Poziom przedsprzedaży*	-
Wartość netto przedsprzedaży**	-
Wpływy narastająco do 31.12.2025	-

* umowy rezeracyjne, przedwstępne i deweloperskie dot. mieszkań (na dzień 20.04.2026)

** umowy rezeracyjne, przedwstępne i deweloperskie (na dzień 20.04.2026)

Projekty w przygotowaniu, które obejmują zarówno już nabyte jak i zabezpieczone grunty, o łącznym potencjale ponad 120 tys. m2 PU oraz ponad 2 500 lokali nie zostały uwzględnione w powyższym zestawieniu. Powyższe dane nie uwzględniają również inwestycji na poznańskiej Malcie, która ma być realizowana w formule JV (ponad 3 tys. mieszkań).

III. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy i rentowność za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy charakteryzują następujące wskaźniki oraz wybrane dane finansowe w ujęciu skonsolidowanym oraz jednostkowym:

Wskaźniki – dane skonsolidowane:

Wskaźniki finansowania		31.12.2025	31.12.2024
stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych / suma pasywów	59,00 %	73,51 %
pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny / aktywa trwałe	291,43 %	212,86 %
trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów	77,69 %	74,43 %

Wskaźniki – dane jednostkowe:

Wskaźniki finansowania		31.12.2025	31.12.2024
stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych / suma pasywów	32,30 %	45,81 %
pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny / aktywa trwałe	92,44%	56,99%
trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów	97,11%	99,11%

Wybrane dane skonsolidowane:

Skonsolidowane dane finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
	tys. PLN		tys. EUR	
Przychody ze sprzedaży mieszkań	245 697	483 690	57 986	112 376
Zysk (strata) ze sprzedaży mieszkań	35 039	111 159	8 269	25 826
Zysk operacyjny	21 558	97 272	5 088	22 599
Zysk brutto	16 230	91 118	3 830	21 170
Zysk netto z działalności kontynuowanej	12 658	73 982	2 987	17 188
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(14 894)	(59 348)	(3 515)	(13 788)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(38 662)	(21 018)	(9 124)	(4 883)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	226 436	31 441	53 440	7 305
Środki pieniężne netto	176 456	3 576	41 644	831

Skonsolidowane dane finansowe na dzień	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
	tys. PLN		tys. EUR	
Aktywa razem	988 039	727 546	233 761	170 266
Kapitał własny	405 107	192 741	95 845	45 107
Zobowiązania długoterminowe	362 497	348 761	85 764	81 620
Zobowiązania krótkoterminowe	220 435	186 044	52 153	43 539

Wybrane dane jednostkowe:

Jednostkowe dane finansowe	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024	Rok zakończony 31 grudnia 2025	Rok zakończony 31 grudnia 2024
	tys. PLN		tys. EUR	
Udział w zyskach jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18 028	77 442	4 255	17 992
Zysk operacyjny	16 140	74 980	3 809	17 420
Zysk (strata) brutto	16 822	74 733	3 970	17 363
Zysk netto za rok obrotowy	17 051	75 248	4 024	17 482
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 127	(12 688)	2 390	(2 948)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(70 495)	(18 860)	(16 637)	(4 382)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	219 931	30 325	51 905	7 045
Środki pieniężne netto	159 743	180	37 700	42

Jednostkowe dane finansowe na dzień	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
	tys. PLN		tys. EUR	
Aktywa razem	610 939	363 189	144 543	84 996
Kapitał własny	413 581	196 822	97 850	46 062
Zobowiązania długoterminowe	179 694	163 146	42 514	38 181
Zobowiązania krótkoterminowe	17 664	3 221	4 179	754

Sytuacja finansowa Grupy i Spółki Resi Capital S.A. w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku

Grupa i Spółka Resi Capital S.A. posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości, a jej głównym źródłem finansowania były finansowania zewnętrzne, pożyczki właścicielskie oraz wpływy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz usługowych. Zewnętrzne dłużne źródła finansowania to pożyczki, środki pochodzące z emisji obligacji. Dodatkowo, w 2025 r. Spółka pozyskała 47,5 miliona EUR w ramach emisji akcji, które zostały w całości objęte przez Forum 124 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie. Zdaniem Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy i Spółki Resi Capital S.A. zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.

IV. ZATRUDNIENIE

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w Grupie Resi Capital S.A. stan zatrudnienia wynosił: 36 osób.

V. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU, A TAKŻE PO DNIU 31 GRUDNIA 2025 DO DNIA SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA

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

Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym, unikalnym modelu biznesowym, zapewniającym zdolność Grupy do prowadzenia wszystkich istotnych procesów biznesowych, projektowych, zakupowych, budowlanych i nadzorczych (kontrolnych) oraz sprzedażowych, związanych z całościową realizacją projektów nieruchomości mieszkaniowych oraz następnie ich komercjalizacją.

Sprzedaż mieszkań

W 2025 roku Grupa sprzedała łącznie 420 mieszkań oraz posiadała 86 aktywnych umów rezerwacyjnych na dzień 31 grudnia 2025 roku.

W I kwartale 2025 roku w spółce zależnej ReCap SPV 15 Sp. z o.o podpisano pierwszą umowę deweloperską, na rozpoczętej pod koniec 2024 roku inwestycji „Apartamenty Reytana" (pierwszy etap – obejmujący realizację budynku C). Inwestycja zlokalizowana jest na terenie dawnej fabryki Befamy, przy ul. Michałowicza i Rejtana w Bielsku – Białej.

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

W IV kwartale 2025 roku w spółce zależnej ReCap SPV 15 Sp. z o.o. rozpoczęto sprzedaż lokali w ramach inwestycji „Apartamenty Reytana" (drugi etap – obejmujący realizację budynków E i F). Inwestycja ta zlokalizowana jest również na terenie dawnej fabryki Befamy, przy ul. Michałowicza i Rejtana w Bielsku – Białej.

W IV kwartale 2025 roku w spółce zależnej ReCap SPV 22 Sp. z o.o. rozpoczęto sprzedaż lokali w ramach pierwszego etapu inwestycji „Osiedle Jankego", obejmującego realizację budynków C i D. Inwestycja zlokalizowana w rejonie ul. Jankego Leśnej oraz Jagodowej w Katowicach.

Inne istotne zdarzenia dotyczące inwestycji oraz projektów

Pod koniec IV kwartału spółka zależna ReCap SPV 8 Sp. z o.o uzyskała decyzję w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji deweloperskiej pn. „Liberty Tower by Cavatina", tj. wysokościowego budynku mieszkalnego klasy premium o powierzchni prawie 25 tys. m2, zlokalizowanego w Warszawie w zbiegu ul. Grzybowskiej oraz Żelaznej, który oferuje 584 apartamenty premium o zróżnicowanym metrażu. W budynku znajdzie się 5-kondygnacyjny garaż podziemny, przestronne, eleganckie lobby, strefa SPA, oraz lokale użytkowe o łącznej powierzchni ok 0,7 tys. m2.

W dniu 31 października 2025 roku spółka zależna ReCap SPV 4 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenia na użytkowanie inwestycji „Tuwima Apartments", realizowanej w Łodzi przy ul. Juliana Tuwima, co umożliwiło nastepnie przystąpienie do zawierania umów przenszących własność lokali na rzecz nabywców.

W dniu 1 grudnia 2025 roku Spółka oraz spółki zależne, w tym Resiholdco Sp. z o.o., zawarła z funduszem inwestycyjnym (Forum 124 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie) umowę partnerską, dotyczącą realizacji projektu mieszkaniowego na nieruchomości położonej w Poznaniu przy Jeziorze Malta (teren byłego centrum handlowego Malta) na zasadach joint venture. Współpraca w zakresie realizacji projektu polegać będzie na podziale zadań odzwierciedlającym posiadane przez każdą ze stron kompetencje i doświadczenie – zadaniem funduszu inwestycyjnego będzie koordynacja procedury podziału nieruchomości na działki w uzgodnieniu ze spółką zależną Resiholdco Sp. z o.o., oraz monitorowanie uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego ww. nieruchomość, który pozwoli zrealizować projekt deweloperski o satysfakcjonujących dla stron parametrach, zaś zadaniem Resiholdco Sp. z o.o. będzie przeprowadzenie procesu deweloperskiego i budowlanego projektu. Zgodnie z założeniami fundusz wniesie do odrębnych spółek celowych (SPV w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, tworzonych w celu realizacji poszczególnych etapów projektu) wkład niepieniężny w postaci odpowiedniej części nieruchomości w momencie zawiązania danej SPV, a Resiholdco Sp. z o.o. wniesie wkład pieniężny. Docelowo fundusz oraz Resiholdco Sp. z o.o. będą posiadać po 50% udziałów w kapitale zakładowym poszczególnych SPV, oraz w dalszej perspektywie będą wspólnie uczestniczyć w zyskach poszczególnych SPV realizujących projekt w ramach kolejnych jego etapów. Cały projekt zakłada realizację ponad 300 tys. m2 PUM i PUU. Realizacja wspólnego projektu uzależniona jest od spełnienia szeregu warunków, m. in. uzyskania zgody Prezesa UOKiK, oraz uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o odpowiednich parametrach.

Akwizycje

W okresie sprawozdawczym oraz po dniu bilansowym spółki zależne z Grupy zawarły przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości pod realizację nowych projektów deweloperskich, w tym: (i) ReCap SPV 13 sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umową sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Domaniewskiej, (ii) ReCap SPV 7 sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umową sprzedaży nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wielickie, (iii) ReCap SPV 26 sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umową sprzedaży nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Sikorki, (iv) ReCap SPV 34 Sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umową sprzedaży nieruchomości położonej w Krakowie w rejonie ul. Wodnej, (v) ReCap SPV 35 sp. z o.o. zawarła przedwstępną warunkową umową sprzedaży nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Ostrowskiej.

Nieruchomości inwestycyjne

W okresie sprawozdawczym Grupa Resi Capital S.A. poniosła istotne wydatki zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie, m.in. na zakup gruntu pod inwestycję zlokalizowaną w Krakowie przy ulicy Wodnej (ponad 13 mln PLN), realizację inwestycji w budynek mieszkalny przeznaczony na wynajem lokali (PRS) w Katowicach przy ulicy Jankego (ponad 29 mln PLN). Poza nakładami, na wartość nieruchomości inwestycyjnych miała wpływ dodatnia wycena do wartości godziwej nieruchomości realizujących inwestycje w PRS w kwocie ponad 3 mln PLN, która została ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych Sprawozdania z całkowitych dochodów.

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego oraz spłata istniejącego zadłużenia

W dniu 14 lutego 2025 roku spółka zależna ReCap SPV 11 Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową na kredyt na VAT z mBank na wartość 2 500 tys. PLN, który to kredyt został spłacony przed ostatecznym terminem spłaty przypadającym na dzień 31 grudnia 2025 roku.

W dniu 20 lutego 2025 roku spółka zależna ReCap SPV 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła umowy pożyczek z jednostkami niepowiązanymi na wartość 63 000 tys. PLN oraz 5 000 tys. USD. Termin ostatecznej spłaty przypada 10 lutego 2027 roku. Z części środków został spłacony kredyt inwestycyjny w mBank.

W dniu 12 maja 2025 roku spółka zależna ReCap SPV 6 sp. z o.o. wyemitowała 24 szt. obligacji serii A o wartości nominalnej 500 tys. PLN każda, oraz o łącznej wartości nominalnej 12 000 tys. PLN, których termin wykupu przypada na dzień 12 maja 2028 roku. Środki z emisji

przeznaczone zostały na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji inwestycji „Tuwima Residence" w Łodzi.

W dniu 24 lipca 2025 roku spółka zależna ReCap SPV 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie podpisała umowę pożyczki z podmiotem niepowiązanym, pozyskując finansowanie w kwocie (i) 10 000 tys. PLN, oraz (ii) 500 tys. PLN. Termin zwrotu ww. pożyczki został określony na dzień 24 lipca 2026 roku. Pozyskane środki pieniężne zostały przekazane na spłatę pożyczki wraz odsetkami od podmiotu niepowiązanego.

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

W dniu 14 sierpnia 2025 roku Spółka wyemitowała 41.304 szt. obligacji serii D, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda, oraz łącznej wartości nominalnej 41.304 tys. PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 19 lutego 2028 roku. W dniu 22 września 2025 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst ww. 41.304 obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda.

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

W dniu 1 grudnia 2025 roku Spółka zawarła z funduszem inwestycyjnym (Forum 124 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie) umowę inwestycyjną, określając warunki na jakich zostanie zrealizowana inwestycja kapitałowa w Spółce w kwocie 47 500 tys. EUR, która polegać miała m.in. na: podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji oraz objęciu przez fundusz, oraz wykorzystaniu kwoty pochodzącej z inwestycji m.in. na realizację projektów mieszkaniowych. W wyniku realizacji ww. umowy kapitał zakładowy Spółki został podwyższony (co opisano na wstępie sprawozdania), a podwyższenie kapitału zostało ujawnione w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 7 stycznia 2026 roku.

W dniu 18 grudnia 2025 roku spółka zależna ReCap SPV 33 Sp. z o.o. wyemitowała 170 zabezpieczonych obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 100 tys. PLN każda, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 100 tys. PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 18 grudnia 2027 roku. Środki z emisji przeznaczone zostały na udzielenie spółce zależnej ReCap SPV 32 Sp. z o.o. pożyczki celowej z przeznaczenie na spłatę całości obligacji serii A, wyemitowanych przez ReCap SPV 32 Sp. z o.o. (które to obligacje ostatecznie zostały wykupione w grudniu 2025 roku, przed pierwotnym terminem zapadalności), oraz w pozostałym zakresie na finansowanie i refinansowanie realizacji projektów inwestycyjnych prowadzonych przez ReCap SPV 32 sp. z o.o., Spółkę, albo spółkę zależną ReCap SPV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

W dniu 19 grudniu 2025 roku spółka zależna ReCap SPV 10 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z podmiotem niepowiązanym, pozyskując finansowanie w kwocie do 28 000 tys. PLN, wypłacane w transzach: 20 000 tys. PLN (I transza), 4 000 tys. PLN (II transza), oraz 4 000 tys. PLN (III transza). Termin zwrotu ww. pożyczki przypada w terminie 1 (jednego) roku od wypłaty I transzy pożyczki, co nastąpiło po dniu bilansowym (w styczniu 2026 roku). Pozyskane środki pieniężne zostały przekazane na dokończenie inwestycji obejmującej budynek mieszkalny przeznaczony na wynajem lokali (PRS) w Katowicach przy ul. Jankego 15.

Zdarzenia następujące po dniu 31 grudnia 2025 roku

W I kwartale 2026 roku spółka zależna ReCap SPV 8 Sp. z o.o. uzyskała ostateczność decyzji w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę inwestycji „Liberty Tower by Cavatina", zlokalizowanej w Warszawie w zbiegu ul. Grzybowskiej i Żelaznej, oraz w konsekwencji tego rozpoczęła prace budowlane oraz proces sprzedaży lokali w ramach przedmiotowej inwestycji, w tym przystąpiono do zawierania umów deweloperskich oraz przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych.

W I kwartale 2026 roku przed terminem zapadalności Spółka wykupiła w całości obligacje serii A oraz serii B.

W I kwartale 2026 roku przed terminem zapadalności spółka zależna Resi GW sp. z o.o. wykupiła w całości obligacje serii A.

W I kwartale 2026 roku w spółce zależnej ReCap SPV 6 Sp. z o.o. rozpoczęto sprzedaż lokali w inwestycji „Tuwima Residence", zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Juliana Tuwima, jako kolejny (drugi) etap ukończonego projektu „Tuwima Apartments".

W dniu 27 marca 2026 roku spółka zależna ReCap SPV 10 Sp. z o.o. uzyskała ostateczną decyzje w przedmiocie udzielenie pozwolenia na użytkowanie obejmującej budynek mieszkalny przeznaczony na wynajem lokali (PRS) w Katowicach przy ul. Jankego 15.

VI. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W bieżącym roku obrotowym w Spółce nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo rozwojowym. Spółka nie prowadzi działalności z zakresie badań i rozwoju.

VII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Jednostka dominująca w toku swojego istnienia i działalności operacyjnej będzie pozyskiwała finansowanie na realizację inwestycji budowlanych, których przedmiotem będzie budownictwo mieszkaniowe realizowane przez założone spółki celowe. Jednostka dominująca będzie prowadziła również działalność holdingową, zarządzała strukturą Grupy oraz spółkami zależnymi realizując ww. inwestycje.

Przyjęta strategia Grupy Resi Capital S.A. zakłada prowadzenie działalność i uzyskuje korzyści ekonomiczne wykorzystując model biznesowy polegający na budowie i sprzedaży nieruchomości (lokali mieszkalnych oraz lokali usługowych) dla klientów (działalność deweloperska),

W przypadku tak przyjętego modelu biznesowego w trakcie budowy aktywa związane z budową prezentowane są w pozycji zapasy i wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, natomiast przychody ze sprzedaży, i wynikające z nich zyski, są ujmowane dopiero w momencie przekazania kontroli nad nieruchomością (bądź jej częścią) klientowi, co następuje najczęściej po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub protokolarnego przekazania kluczy klientowi, po spełnieniu określonych wymagań opisanych w MSSF nr 15.

Na bazie posiadanych planów operacyjnych i prognoz finansowych, Zarząd nie stwierdza na dzień niniejszego sprawozdania istnienia jakichkolwiek faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji lub ograniczenia działalności prowadzonej przez jednostkę dominującą jak i jej spółki zależne.

VIII. OPIS ZASAD SPORZĄDZENIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej i Spółki 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. 1c w zw. z art. 45 ust. Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2023 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.

IX. OPIS PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I RYZYKA

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

a) Ryzyko utraty płynności finansowej Grupy

Grupa realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje relatywnie długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Grupa może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości oraz braku możliwości zapewnienia alternatywnych źródeł finansowania, Spółka może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej.

Na spółkach zależnych wchodzących w skład Grupy, prowadzących działalność deweloperską, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami mieszkaniowych rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne.

Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy oraz poszczególnych spółek z Grupy (dłużników), ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, skłonności banków do finansowania projektów deweloperskich, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu i cen na rynku mieszkaniowym oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i przy określonych cenach, może wpłynąć na opóźnienia realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach je uniemożliwić.

Materializacja ryzyka utraty płynności w sposób bezpośrednio przełożyłaby się na zdolność Spółki jak i całej Grupy do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z zaciągniętych finansowań.

Spółka stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty, zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Ponadto, Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Spółki, w tym Grupy.

(b) Ryzyko związane z refinansowaniem zobowiązań Grupy Emitenta

Do prowadzenia działalności Grupa potrzebuje znaczących środków finansowych, a potrzeby te są w istotnym stopniu zaspokajane zewnętrznym finansowaniem w formie emisji obligacji i pożyczek, a historycznie również kredytu bankowego.

Zobowiązania z tytułu obligacji stanowią jednostkowo najwyższe zobowiązania Grupy. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. pozostające do spłaty zobowiązania z tytułu obligacji wyniosły łącznie 204,4 mln zł. Po dniu bilansowym Spółka dokonała całościowej spłaty zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii A i B na łączną kwotę 13,6 mln zł oraz częściowej amortyzacji zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii D na kwotę ok. 9 mln zł. Grupa terminowo spłaca zobowiązania z tytułu obligacji, w tym niektóre ze zobowiązań spłaca przedterminowo. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości pojawią się trudności z terminową obsługą zobowiązań z tytułu obligacji, w tym w szczególności ograniczenia w możliwości refinansowania ich kolejnymi seriami obligacji.

Drugą największą kategorią zobowiązań Grupy są pożyczki, których łączna wartość według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 185,6 mln zł, w tym 45,1 mln zł pożyczek od jednostek powiązanych, z czego 42,8 mln zł to pożyczki długoterminowe. Po dniu bilansowym Spółka i spółka zależna ReCap SPV 4 sp. z o.o. spłaciły pożyczki na łączną kwotę 43 mln zł, a spółka zależna ReCap SPV 10 sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od jednostki niepowiązanej na kwotę 20 mln zł. Należy mieć na uwadze, że termin spłaty pożyczek od podmiotów niepowiązanych przypada może częściowo ograniczyć zdolność Grupy do obsługi innych zobowiązań.

Spółka przewiduje, że źródłem spłaty ww. zobowiązań będą środki pozyskane z emisji obligacji, wypracowane wyniki finansowe i refinansowanie zobowiązań.

Zdolność Grupy do obsługi zobowiązań zależy w istotnej mierze od powodzenia rynkowego prowadzonych projektów deweloperskich. W przypadku, gdy projekt nie uzyska wymaganych zgód administracyjnych, w tym pozwolenia na użytkowanie, nie zostanie ukończony lub przychody z jego sprzedaży będą niższe niż założono, zdolność Grupy do regulowania zobowiązań, może zostać ograniczona. Wywiązanie się przez Grupę ze zobowiązań, w tym z zobowiązań z tytułu obligacji, w przypadku braku innych źródeł kapitału, może wymagać ich refinansowania. Ryzyko refinansowania dotyczy zarówno samej zdolności do wykupu zapadającego zadłużenia jak i warunków, na których może ono zostać refinansowane.

Dostępność refinansowania może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności takich środków pieniężnych może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy do spłaty zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających obligacji. Możliwość wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Grupy, ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu na mieszkania, skłonności banków do finansowania podmiotów z branży nieruchomości, oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i na określonych warunkach, może uniemożliwić Grupie wywiązanie się ze zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z obligacji.

c) Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych

Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji m.in. stali, cementu i szkła, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów projektów aktualnie realizowanych, jak i na wartości kosztorysowe projektów znajdujących się w fazie projektowania. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość realizacji projektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągane na sprzedaży obiektu. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

Pandemia COVID-19 była historycznie jedną z przyczyn wzrostów cen większości materiałów budowlanych i wykończeniowych, które wynikały m.in. z ograniczeń surowcowych, zakłóceń łańcuchów dostaw oraz zwiększania stanu zapasów przez wiele przedsiębiorstw do poziomów istotnie wyższych niż wcześniejsze. Grupa odnotowała w tym okresie wzrosty cen wybranych grup materiałów budowlanych i wykończeniowych.

Należy także mieć na uwadze, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 r. inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze

w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m.in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę. 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. Skutki zbliżone do tych, jakie wywołała wojna w Ukrainie, może mieć również konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Grupa nie identyfikuje konkretnych konsekwencji w zakresie cen oraz dostępności nośników energii, jednak nie może wykluczyć ich wystąpienia w przyszłości. Należy jednocześnie podkreślić, że Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi ani na Bliskim Wschodzie, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów.

Grupa zawiera umowy gwarantujące odpowiednią jakość, termin dostawy i płatności oraz cenę konkretnych materiałów na potrzeby danego projektu, zgodnie z harmonogramem jego realizacji. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zmiany cen u jednego lub wielu dostawców, w szczególności w przypadku gdyby wystąpiły wielomiesięczne opóźnienia w realizacji danego etapu projektu deweloperskiego lub też dla dostawców, u których cena uzależniona jest silnie od kursów walut. Istnieje także ryzyko kumulacji popytu ze strony konkurentów i innych podmiotów na określone materiały budowlane na lokalnym rynku w krótkim czasie. Zmiany cen materiałów budowlanych są trudne do przewidzenia, zaś ryzyko ewentualnego wzrostu cen nie zawsze można przełożyć, choćby częściowo, na ostatecznych nabywców mieszkań. Ponadto trudności z zaopatrzeniem skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Spółki oraz podmiotów z Grupy zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z zaciągniętych finansowań. Potencjalny dalszy 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.

d) Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Grupy ze sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć wpływ na reputację Grupy.

Na członkach Grupy ciążą wynikające z Kodeksu Cywilnego obowiązki z tytułu rękojmi. Wywiązanie się przez członków Grupy z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów. Dodatkowo, zgodnie z art. 6471 § 5 Kodeksu Cywilnego, inwestor lub generalny wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców zgłoszonych w sposób przewidziany przepisami prawa, w stosunku do których nie zgłosił on swojego sprzeciwu. Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność generalnego wykonawcy, obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż spółka z Grupy prowadząca roboty budowlane w charakterze inwestora lub generalnego wykonawcy, będzie ponosiła konsekwencje finansowe związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom.

e) Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi oraz ograniczenia dostępności nowych atrakcyjnych nieruchomości

Widoczny w ostatnich latach w Polsce popyt na nieruchomości mieszkaniowe przekłada się na wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi do zabudowy. W konsekwencji, z jednej strony zmniejsza się liczba nieruchomości w najlepszych lokalizacjach, głównie w centrach miast, których nabyciem może być zainteresowana Grupa, z drugiej następuje wzrost ich cen. Utrzymywanie się ww. zjawisk w średnim i długim okresie może przełożyć się na ograniczenie możliwości przygotowywania i rozwijania przez Grupę nowych atrakcyjnych projektów, a tym samym ograniczyć skalę przychodów lub wpłynąć na wzrost kosztów projektów, np. ze względu na konieczność nabywania dobrze zlokalizowanych nieruchomości zabudowanych i przeprowadzania wyburzeń.

Dodatkowo, kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Grupa prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod odpowiednią lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz, przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

f) Ryzyko związane z zawieraniem umów z podwykonawcami powiązanymi

W toku prowadzonej przez siebie działalności, Grupa zawiera transakcje z innymi podmiotami z grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (tj. Cavatina sp. z o.o. KRS: 0000528885, oraz podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Cavatina sp. z o.o.), w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Tego rodzaju transakcje zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o. i obejmują głównie zakup gruntów od innych spółek z grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o. oraz finansowanie za pomocą pożyczek udzielonych przez podmioty z grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że wobec podmiotów z grupy Cavatina sp. z o.o. mogą zostać zakwestionowane przyjęte w transakcjach metody określenia warunków rynkowych, z zastrzeżeniem ustawowych terminów przedawnienia zobowiązań podatkowych w związku z przedmiotem kontroli i innymi czynnościami sprawdzającymi, podejmowanymi przez organy podatkowe i organy kontroli skarbowej w powyższym zakresie.

g) Ryzyko wejścia w posiadanie lub posiadania przez Spółkę i spółki z Grupy gruntów obarczonych ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży

Nabywając grunt na potrzeby realizacji projektu, Grupa dokonuje m.in. jego analizy technicznej. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w trakcie realizacji inwestycji ujawnią się nieprzewidziane czynniki, takie jak wody gruntowe, niestabilność dolnych warstw gruntu, znaleziska archeologiczne lub inne obiekty, w tym nieujawnione elementy infrastruktury podziemnej, oraz brak dostatecznej ilości miejsca na zaplecze budowy, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększenie kosztów przygotowania gruntu pod budowę, a nawet – w skrajnym przypadku – uniemożliwić realizację projektu w planowanym kształcie.

Nieruchomość nabyta przez spółki z Grupy może być obciążona wadami prawnymi. Wady prawne mogą dotyczyć m.in. wątpliwości w zakresie ustalenia właściciela nieruchomości, ujawnienia się właściciela nieruchomości bądź istniejących obciążeń prawami osób trzecich. Nieruchomości mogą zostać również objęte roszczeniami reprywatyzacyjnymi. W niektórych przypadkach, ze względu na skomplikowanie prawa dotyczącego nieruchomości i niedoskonałości dotyczące rejestrów, w tym ksiąg wieczystych, może okazać się trudne lub wręcz niemożliwe ustalenie z całkowitą pewnością, że własność danej nieruchomości prawidłowo przeszła na spółkę z Grupy. Transakcje takie mogą być zakwestionowane w oparciu o różne podstawy, np. może okazać się, że sprzedający nie miał prawa do przeniesienia własności nieruchomości, nie zostały spełnione wymogi dotyczące uzyskania koniecznych zgód korporacyjnych lub nie zarejestrowano przejścia tytułu własności w rejestrze. Istnieje również ryzyko, że w związku ze skomplikowaniem prawa dotyczącego nieruchomości sytuacja prawna danej

nieruchomości przed transakcją nie jest całkowicie jasna, co może wiązać się z wydłużeniem lub opóźnieniem procesu zakupu nieruchomości i koniecznością spełnienia dodatkowych warunków przed rozpoczęciem realizacji projektu.

h) Ryzyko spadku cen mieszkań

Działalność Grupy koncentruje się na projektowaniu, budowie oraz sprzedaży nowoczesnych mieszkań w segmencie premium oraz o podwyższonym standardzie dla klientów indywidualnych. Na osiągane przez Grupę przychody oraz realizowaną rentowność duży wpływ mają ceny oferowanych przez nią mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od: (i) sytuacji makroekonomicznej, (ii) popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach, (iii) zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali, (iv) dostępności finansowania i zdolności kredytowej nabywców, (v) oczekiwań nabywców co do standardu, rozkładu i wyposażenia danego lokalu, oraz (vi) przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Ponadto, realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Jednakże Grupa prowadzi równocześnie sprzedaż kilku projektów, które zachowują bezpieczny, z punktu widzenia Spółki, poziom rentowności. Spółka zwraca szczególną uwagą na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

i) Ryzyko protestów lub sprzeciwów społecznych spowodowanych realizacją projektów

Większość projektów Grupy jest realizowana na gruntach zlokalizowanych w dobrze usytuowanych punktach aglomeracji miejskich.

Ze względu na położenie i wielkość niektórych projektów (powierzchnia, wysokość, kubatura), a zatem potencjalne oddziaływanie na środowisko, ich realizacja może rodzić protesty lub sprzeciwy ze strony lokalnych społeczności, mogące wpływać negatywnie na osiąganie założonych harmonogramami terminów uzyskania decyzji w postępowaniach administracyjnych dotyczących poszczególnych projektów. Nie można również wykluczyć, że przeciwko Grupie będą wysuwane roszczenia, oczekiwania lub żądania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, głównie budowlanego, o gospodarowaniu nieruchomościami lub tzw. prawa sąsiedzkiego. W uzasadnionych przypadkach Grupa może być zmuszona do ich zaspokojenia, w każdym zaś z przypadków sytuacje takie mogą powodować opóźnienia lub utrudnienia w realizacji projektów.

j) Ryzyko opóźnienia lub uniemożliwienia przeprowadzenia inwestycji z uwagi na brak zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej, w tym dostępu do mediów i drogi publicznej

Warunkiem realizacji każdego projektu jest zapewnienie infrastruktury technicznej wymaganej prawem oraz oczekiwaniami przyszłych inwestorów. Należą do niej w szczególności dostęp do mediów (m.in. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej bytowej i burzowej, energetycznej lub ciepłowniczej) oraz drogi publicznej. Istotne jest również zapewnienie szerokopasmowego Internetu, dostępu do komunikacji miejskiej oraz wyposażenie w drogi wewnętrzne. Pomimo pozytywnych wyników analiz prawnych i technicznych przeprowadzonych przed nabyciem nieruchomości, nie można wykluczyć braku możliwości stworzenia infrastruktury niezbędnej dla realizacji projektu lub wzrostu kosztów jej stworzenia lub opóźnień w jej tworzeniu, co może powodować wzrost kosztów realizacji projektu lub jego przesunięcie w czasie, a w skrajnym przypadku – brak możliwości jego ukończenia. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą ró wnież wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania – na koszt Grupy – infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

k) Ryzyko utrudnienia, opóźnienia lub nawet uniemożliwienia realizacja projektów Grupy w konsekwencji ryzyk wynikających z przepisów prawa

Działalność Grupy w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno–administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto, uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach.

Dodatkowo, zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęcia nieruchomości rygorystycznym reżimem ochrony zabytków, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów.

Działalność Grupy podlega również przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym"). Nowelizacja tej ustawy wprowadziła nowe narzędzie planistyczne, tj. plan ogólny. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz stosunkowo krótki termin wyznaczony do uchwalenia przez gminy planów ogólnych, może dojść do utrudnienia realizacji projektów Grupy. Ponadto, Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy określając go na 5 (pięć) lat od kiedy stała się ona prawomocna oraz wprowadza dodatkowe narzędzie planistyczne jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny.

l) Ryzyko zobowiązania spółek z Grupy do podjęcia czynności lub pociągnięcia ich do odpowiedzialności na podstawie przepisów dotyczących ochrony środowiska

Podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, mogą zostać zobowiązane do oczyszczenia gruntów lub zapłaty kar z tytułu ich zanieczyszczenia lub w inny sposób zostać pociągnięte do odpowiedzialności. Przed nabyciem gruntu Grupa szczegółowo analizuje ryzyko powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów remediacji lub zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska. Nie można jednak wykluczyć, że analiza taka będzie nieprawidłowa i na etapie realizacji inwestycji ujawnią się zanieczyszczenia, w związku z czym powstanie zobowiązanie do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych, sankcji karnych lub kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę gruntach.

ł) Ryzyko obniżenia wartość gruntów nabytych przez Grupę w trakcie trwania projektu, co może negatywnie wpłynąć na możliwość odzyskania środków zainwestowanych w nabycie gruntu

Prowadząc działalność deweloperską, w celu realizacji każdego z projektów Grupa nabywa i będzie nabywać grunty, nierzadko z wyprzedzeniem czasowym sięgającym kilku lat. W związku z długim okresem planowania, przygotowania i realizacji projektu istnieje ryzyko obniżenia cen rynkowych gruntów, np. w związku z pogorszeniem koniunktury gospodarczej, utratą atrakcyjności czy popularności lokalizacji,

zmianą planów zagospodarowania przestrzennego, zmianą planów inwestycji lokalnych (w szczególności w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej), powodujące obniżenie wartości gruntów posiadanych przez Grupę. Sytuacja taka może przełożyć się na zmniejszenie planowanej rentowności projektu, zawieszenie jego realizacji, zmianę jego przeznaczenia lub w skrajnym scenariuszu, rezygnację z realizacji.

m) Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w dużym stopniu od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie, mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania.

n) Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Poziom przychodów Grupy uzależniony jest od zamożności ludności na rynkach, na których Grupa prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym m.in. dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Grupy uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, potencjalny kryzys finansowy na rynkach światowych może zmusić banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Grupę Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową.

Wyżej wskazane ryzyka i zagrożenia nie stanowią zamkniętego katalogu, a jedynie wymienienie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Spółki. Nie jest jednak wykluczone wystąpienie innych zagrożeń i ryzyk.

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

W okresie sprawozdawczym jednostka dominująca oraz jej spółki zależne nie stosowały instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko stopy procentowej oraz kursu walutowego. Ponadto, Grupa Resi Capital S.A. nie stosuje instrumentów finansowych oraz rachunkowości zabezpieczeń w mitygowaniu ryzyka prowadzonej działalności. Nie wystąpiły także kontrakty długoterminowe na dostawę materiałów (zakup) oraz na dostawę produktów (sprzedaż).

Barbara Maria Falewicz

Elektronicznie podpisany przez Barbara Maria Falewicz
Data: 2026.04.28 16:57:36 +02'00'

Prezes Zarządu – Barbara Maria Falewicz

Anna Łagowska-Cioch

Elektronicznie podpisany przez Anna Łagowska-Cioch
Data: 2026.04.28 17:08:07 +02'00'

Wiceprezes Zarządu – Anna Łagowska - Cioch

Kraków, dnia 28 kwietnia 2026 roku

ResiCapital