



# CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

ZA I KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU

KRAKÓW, DNIA 26 MAJA 2026 ROKU

## SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	6
Dodatkowe noty objaśniające .....	7
1. Informacje ogólne .....	7
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego .....	7
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki.....	8
4. Inwestycje Spółki .....	8
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	9
6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym .....	9
7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	9
8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta.....	10
9. Przychody i koszty .....	10
9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek .....	10
9.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek .....	10
9.3. Dywidendy otrzymane .....	11
10. Podatek dochodowy .....	11
Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	11
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	11
12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych .....	11
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	13
14. Zadłużenie.....	13
15. Instrumenty finansowe.....	13
16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi .....	14
17. Struktura Akcjonariatu .....	17
18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta.....	18
19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego.....	18
20. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej .....	19
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	19

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU

	Noty	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	18 572	18 228
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	(39)	24 164
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(24 952)	(22 396)
Koszty ogólnego zarządu		(819)	(2 207)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		(93)	42
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>(7 331)</b>	<b>17 831</b>
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		(92)	-
Pozostałe przychody finansowe		10 059	-
Pozostałe koszty finansowe		(153)	(14 342)
<b>Zysk brutto</b>		<b>2 483</b>	<b>3 489</b>
Podatek dochodowy	10	(642)	3 943
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>1 841</b>	<b>7 432</b>
<b>Zysk netto</b>		<b>1 841</b>	<b>7 432</b>
<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>1 841</b>	<b>7 432</b>
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,07	0,29
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)		0,07	0,29

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej NA DZIEŃ 31 MARCA 2026 ROKU

AKTYWA	Nota	31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	1 068 741	1 068 877
Pożyczki udzielone	16	1 411 770	1 399 012
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		9 612	10 254
		<u>2 490 123</u>	<u>2 478 143</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		8 712	8 937
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	16	-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe		1 069	1 614
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	577	26 992
		<u>10 358</u>	<u>37 543</u>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<u>2 500 481</u>	<u>2 515 686</u>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał zapasowy		824 140	824 140
Zyski zatrzymane		137 228	135 387
		<u>1 291 906</u>	<u>1 290 065</u>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	14	491 373	509 320
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	57 484	56 111
Obligacje	14	445 623	514 042
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		<u>994 480</u>	<u>1 079 473</u>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych		102 564	103 678
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	-	-
Obligacje	14	106 170	36 593
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		5 361	5 877
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
		<u>214 095</u>	<u>146 148</u>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<u>1 208 575</u>	<u>1 225 621</u>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<u>2 500 481</u>	<u>2 515 686</u>

## Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU

	okres 3 miesięcy zakończony Nota dnia 31 marca 2026 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk brutto	2 483	3 489
<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>(19 058)</b>	<b>(26 187)</b>
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12 39	(24 165)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń oraz innych należności	225	(705)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	(164)	49
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(518)	(2 481)
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	(8 557)	(13 055)
Podatek dochodowy zapłacony	-	-
Pozostałe	(10 083)	14 170
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(16 575)</b>	<b>(22 698)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>69 006</b>	<b>9 212</b>
Splata udzielonych pożyczek	69 006	9 212
<b>Wydatki</b>	<b>45 687</b>	<b>29 102</b>
Udzielenie pożyczek	45 687	29 102
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>23 319</b>	<b>(19 890)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>163 950</b>	<b>292 671</b>
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	163 950	244 229
Emisja obligacji	-	48 442
<b>Wydatki</b>	<b>197 109</b>	<b>250 145</b>
Splata pożyczek i kredytów	197 109	238 798
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	11 347
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(33 159)</b>	<b>42 526</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(26 415)	(62)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>26 992</b>	<b>268</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>577</b>	<b>206</b>

## Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU (niebadane)

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2026 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>824 140</b>	<b>135 387</b>	<b>1 290 065</b>
Zysk netto za rok		-	-	1 841	1 841
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za rok</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 841</b>	<b>1 841</b>
<b>Na dzień 31 marca 2026 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>824 140</b>	<b>137 228</b>	<b>1 291 906</b>

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU (niebadane)

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
<b>Na dzień 1 stycznia 2025 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>775 081</b>	<b>137 625</b>	<b>1 243 244</b>
Zysk netto za rok		-	-	7 432	7 432
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za rok</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 432</b>	<b>7 432</b>
<b>Na dzień 31 marca 2025 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>775 081</b>	<b>145 057</b>	<b>1 250 676</b>

## Dodatkowe noty objaśniające

### 1. Informacje ogólne

Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Spółka”, „Jednostka Dominująca”, „Emitent”) jest spółką akcyjną z siedzibą w Krakowie.

W dniu 23 lipca 2021 roku Cavatina Holding S.A. zadebiutowała na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19 lipca 2017 roku i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192 i numer NIP 6793154645. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20, Polska.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”) oraz spółkami zależnymi prowadzącymi zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną, generalnego wykonawstwa. Jednostka Dominująca prowadzi również działalność polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy, między innymi w postaci emisji obligacji oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanim z Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna składa się ze Spółki oraz jej spółek zależnych. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent jest Cavatina Sp. z o.o. Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Emitenta jest Cavatina Group S.A.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) Spółki obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz stan na dzień 31 marca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 26 maja 2026 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Jednostkę zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok 2025 zatwierdzonym do publikacji w dniu 30 marca 2026 roku.

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. w walucie funkcjonalnej i prezentacji Spółki po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem inwestycji w udziały i akcje oraz części instrumentów finansowych

wycenianych według odpowiednio metody praw własności oraz wartości godziwej, których zmiany ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz grupę kapitałową której jest jednostką dominującą, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy, w której Spółka jest jednostką dominującą. 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.

Prognoza zakłada również utrzymywanie na poziomie zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy.

Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu, że Spółka i jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmienionym istotnie zakresie.

### 3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. na dzień publikacji sprawozdania został przedstawiony w tabelach poniżej:

#### Zarząd

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Rafał Malarz	Prezes Zarządu	19 lipca 2022 roku	19 lipca 2027 roku
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2022 roku	19 lipca 2027 roku
Szymon Będkowski	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2022 roku	19 lipca 2027 roku

#### Rada Nadzorcza

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Michał Dziuda	przewodniczący Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Filip Dziuda	wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Patrycja Lesiak-Świątek	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Krzysztof Smółka	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Agnieszka Netter	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku

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

### 4. Inwestycje Spółki

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku nie utworzono żadnych nowych spółek celowych. W dniu 7 stycznia 2026 roku spółka Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. została sprzedana do jednostki powiązanej Cavare S.A. oraz 25 marca 2026 roku Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 31 marca 2026 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 41 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie utworzono nowych spółek.

## 5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok 2025 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2026 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki. Spółka nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

### 5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	<i>31 marca 2026 roku</i>	<i>31 grudnia 2025 roku</i>
EUR	4,2894	4,2267

## 6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

### UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWEJ

W dniu 2 lutego 2026 roku spółka zależna Cavatina Wima Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego Wima Apartments C. W związku z uzyskanym pozwoleniem oraz spełnieniem pozostałych kryteriów wynikających z polityki rachunkowości Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży mieszkań i przynależności na tej inwestycji w kwocie 61 798 tys. PLN.

### SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2026 roku, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 178 lokali mieszkalnych i usługowych w ramach inwestycji Belg Apartamenty etap I, Wima Apartments B i C.

### POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w nocie 14.

## 7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W ocenie Zarządu Spółki czynniki, które będą miały najistotniejszy wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału to:

- tempo postępu prac budowlanych oraz koszty realizowanych przez spółki zależne projektów,
- tempo postępu komercjalizacji projektów inwestycyjnych,

- tempo sprzedaży lokali mieszkaniowych,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),
- realizacja strategii nabywania gruntów przez spółki zależne z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu stóp procentowych,
- sytuacja na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości biurowych,
- ceny materiałów i usług budowlanych.

## 8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta

W okresie sprawozdawczym Zarząd nie zidentyfikował informacji, które są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy oraz jej wyniku finansowego i ich zmian, które nie byłyby ujawnione w innych elementach niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W I kwartale 2025 roku kurs PLN w stosunku do EUR umocnił się o 2% co skutkowało zmniejszeniem wyniku finansowego brutto z tytułu ujętych różnic kursowych z wyceny bilansowej o ponad 14 mln PLN. Słabnące EUR wpłynęło również negatywnie na wynik z wyceny metodą praw własności udziałów w spółkach zależnych, które zrealizowały nieruchomości biurowe, które ze względu na generowanie przepływów z najmu w EUR, wyceniane są również w tej walucie.

## 9. Przychody i koszty

### 9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	18 100	17 675
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	472	553
<b>Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem</b>	<b>18 572</b>	<b>18 228</b>

### 9.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	6 830	7 529
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	1 480	1 045
Odsetki od obligacji	14 950	12 571
Koszty z tytułu udzielonych poręczeń	1 692	1 251
<b>Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem</b>	<b>24 952</b>	<b>22 396</b>

### 9.3. Dywidendy otrzymane

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie otrzymała dywidend.

## 10. Podatek dochodowy

### Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku przedstawia się następująco:

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)</i>
<b>Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników</b>	<b>2 483</b>	<b>3 489</b>
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	472	663
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>	<b>642</b>	<b>(3 943)</b>
Różnica, w tym:	(170)	4 606
Wynikająca z różnic trwałych	(2)	(6)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	(168)	4 612

## 11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

## 12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

<i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i>	<i>31 marca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2025 roku</i>
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 011 933	1 012 916
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	56 808	55 961
<b>Razem</b>	<b>1 068 741</b>	<b>1 068 877</b>

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 marca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2025 roku</i>
Cavatina GW Sp. z o.o.	512 029	520 944
Equal I Sp. z o.o.	51 691	50 678
100K Sp. z o.o.	4 156	4 162
Equal III Sp. z o.o.	12 320	12 143
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 731	1 249
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	27 743	27 506
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	26 530	25 666
Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji	n/d	-
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	7 286	7 193
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	28 414	29 015
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	31 826	33 495
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	15 883	14 750

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 marca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2025 roku</i>
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	4 153	4 121
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	21 440	19 494
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	8 824	9 008
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	7 612	6 944
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	7 327	6 409
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	708	678
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	216 535	217 292
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	307	343
Jardin Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	97
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	-	2 778
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	308	405
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV CUW Sp. z o.o.	586	1 176
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	24 524	17 370
<b>Razem inwestycje w jednostki zależne</b>	<b>1 011 933</b>	<b>1 012 916</b>
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 marca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2025 roku</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	56 808	55 961
<b>Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane</b>	<b>56 808</b>	<b>55 961</b>
<b>Razem inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane</b>	<b>1 068 741</b>	<b>1 068 877</b>

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych metodą praw własności. Tabele poniżej przedstawiają zmiany wartości posiadanych udziałów i akcji w okresach zakończonych dnia 31 marca 2026 roku oraz dnia 31 marca 2025 roku:

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 marca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>31 marca 2025 roku (niebadane)</i>
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>1 012 916</b>	<b>912 542</b>
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	(886)	24 272
Sprzedaż udziałów	(97)	-
<b>Wartość udziałów na 31.03.</b>	<b>1 011 933</b>	<b>936 814</b>
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 marca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>31 marca 2025 roku (niebadane)</i>
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>55 961</b>	<b>55 902</b>
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	847	(107)
<b>Wartość udziałów na 31.03.</b>	<b>56 808</b>	<b>55 795</b>

## 13. 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 wynosi na dzień 31 marca 2026 roku 577 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku 26 992 tys. PLN.

## 14. Zadłużenie

	31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	57 484	56 111
Pożyczki od jednostek powiązanych	593 937	612 998
Obligacje	551 793	550 635
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>1 203 214</b>	<b>1 219 744</b>
- w tym część długoterminowa	994 480	1 079 473
- w tym część krótkoterminowa	208 734	140 271

### KREDYTY I POŻYCZKI

Zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynika z głównej mierze z otrzymanych pożyczek od spółek powiązanych.

### EMISJA OBLIGACJI

W dniu 18 lutego 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/02/2026 w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji („Prospekt”), w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 250 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR Sporządzony przez Spółkę w związku z (i) ustanowieniem Programu Prospektowego 2026, (ii) ofertami publicznymi obligacji emitowanych w ramach Programu Prospektowego 2026 oraz (iii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie tych obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie ich do obrotu w ASO, prospekt został zatwierdzony przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 16 marca 2026 roku.

## 15. Instrumenty finansowe

### Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa należności krótkoterminowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

W przypadku pożyczek udzielonych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, pomiar wartości godziwej został sklasyfikowany na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Spółka ustala wartość godziwą pożyczek udzielonych przy użyciu technik wartości bieżącej – umowne przepływy pieniężne pożyczek są dyskontowane według szacunkowej stopy rynkowej (rynkowej stopy zwrotu), która uwzględnia korektę względem ryzyka związanego z przepływami pieniężnymi

wycenianych pożyczek.

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

W okresie zakończonym dnia 31 marca 2026 roku, ani w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

## 16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

### OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU (niebadane)

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	1 692	-	-
<b>Spółka dominująca</b>						
Cavatina Group S.A.	-	429	-	-	654	-
<b>Spółki zależne</b>						
Cavatina GW Sp. z o.o.	173	-	-	-	4 595	-
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	-	306	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	38	691	-	-	146	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	483	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	148	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	346	-	-	123	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	102	454	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	717	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	462	19	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	3 000	94	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	-	590	19	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	501	-	-	249	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	267	19	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	994	19	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	75	253	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	-	260	19	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	854	19	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	138	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	21	1 697	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	1 781	19	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	248	19	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	1 168	19	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	391	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	162	-	-	-	-
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	2 365	-	-	-	-
<b>Spółka wspótkontrolowana</b>						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	115	-	-	-	-
<b>Pozostałe spółki zależne i powiązane</b>						
	63	217	51	-	126	-
<b>Razem</b>	<b>472</b>	<b>18 100</b>	<b>316</b>	<b>1 692</b>	<b>6 830</b>	<b>-</b>

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
(w tysiącach PLN)

**OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU (niebadane)**

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	1 199	33	-
<b>Spółka dominująca</b>						
Cavatina Group S.A.	-	25	-	-	940	-
<b>Spółki zależne</b>						
Cavatina GW Sp. z o.o.	216	-	-	-	4 899	76
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o. (dawniej Carbon Tower Sp. z o.o.)	-	-	-	-	321	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	222	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	524	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	179	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	373	-	-	132	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	79	466	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	1 777	-	52	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	220	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	3 086	74	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	7	694	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	116	-	-	203	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	337	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	993	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	75	240	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	17	376	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	1 496	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	11	1 046	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	1 574	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	113	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	110	237	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	37	305	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	1 303	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	160	-	-	-	-
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	2 314	-	-	-	-
Pozostałe spółki zależne	1	312	34	-	76	80
<b>Spółka wspólnie kontrolowana</b>						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	112	-	-	-	-
<b>Spółki powiązane</b>						
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	53	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>553</b>	<b>17 675</b>	<b>161</b>	<b>1 251</b>	<b>7 529</b>	<b>156</b>

**NA DZIEŃ 31 MARCA 2026 ROKU (niebadane)**

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	1 693
<b>Spółka dominująca</b>						
Cavatina Group S.A.	22 054	199	-	28 668	-	-
<b>Spółki zależne</b>						
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	639	-	331 480	102 564	20
100K Sp. z o.o.	-	-	-	3 745	-	-
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	25 912	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	45 709	38	-	14 427	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	1 899	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	52 680	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	12 073	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	29 811	-	-	10 903	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	37 983	102	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	60 524	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	38 695	-	60	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	2 647	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	266 044	-	153	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	50 171	-	60	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	43 043	-	-	5 717	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	3 950	-	-	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	22 580	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	85 307	-	60	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	20 275	712	49	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	22 354	-	49	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 402	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	77 110	-	60	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	11 783	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	109 855	162	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	2 230	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	136 309	-	12	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	146	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	105	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	20 530	-	60	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	103	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	487	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	99 826	-	60	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	33 045	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	13 469	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	162	49	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1	13	-	1 222	-	62
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	144 383	-	-	-	-	-
<b>Spółka współkontrolowana</b>						
Cavatina Office Sp. z o.o.	7 991	-	-	-	-	-
<b>Spółki powiązane</b>						
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	239	-	5 535	-	-	-
<b>Pozostałe spółki zależne i powiązane</b>	<b>94</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Razem</b>	<b>1 411 770</b>	<b>1 915</b>	<b>6 208</b>	<b>491 373</b>	<b>102 564</b>	<b>1 777</b>

**NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	905
<b>Spółka dominująca</b>						
Cavatina Group S.A.	42 041	793	-	28 609	-	-
<b>Spółki zależne</b>						
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	466	32	353 180	99 850	32
100K Sp. z o.o.	-	-	3	-	3 828	-
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	3	25 232	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	22 018	39	3	18 306	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	3	335	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	3	51 506	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	3	11 906	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	28 902	-	49	10 623	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	40 560	325	5	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	58 933	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	37 674	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	5	2 607	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	259 199	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	48 856	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	37 336	-	49	5 403	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	3 887	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	21 988	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	83 081	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	19 754	637	49	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	21 771	-	49	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 262	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	75 156	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	11 452	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	107 243	141	49	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	2 152	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	132 562	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	-	5	411	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	129	-	5	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	19 986	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	101	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	26 476	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	97 225	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	32 002	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	13 112	-	43	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	160	-	49	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1	-	16	1 202	-	28
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	141 777	-	5	-	-	-
<b>Spółka współkontrolowana</b>						
Cavatina Office Sp. z o.o.	7 761	-	-	-	-	26
<b>Spółki powiązane</b>						
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	235	-	5 535	-	-	-
<b>Pozostałe spółki zależne i powiązane</b>	<b>220</b>	<b>-</b>	<b>58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Razem</b>	<b>1 399 012</b>	<b>2 401</b>	<b>6 536</b>	<b>509 320</b>	<b>103 678</b>	<b>992</b>

## POŻYCZKI UDZIELONE

W pierwszym kwartale 2026 roku miały miejsce następujące istotne ruchy na udzielonych pożyczkach: zwiększenie salda pożyczki długoterminowej (w tym naliczenie odsetek) udzielonej na rzecz Grundmanna Apartments Sp. z o.o. w kwocie 23 691 tys. PLN i Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. w kwocie 6 845 tys. PLN oraz częściowe spłaty i rozliczenia pożyczek od Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. w kwocie 25 989 tys. PLN oraz Cavatina Group S.A. w kwocie 19 987 tys. PLN. Wysokość oprocentowania udzielonych pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR bądź EURIBOR. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

## PORĘCZENIA I GWARANCJE

W pierwszym kwartale 2026 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących nowych poręczeń i gwarancji:

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	26 405	27.02.2029	poręczenie kredytów

\*Aktualne saldo poręczonego zobowiązania (w przypadku poręczeń za zobowiązania bilansowe) bądź maksymalna potencjalna wartość zobowiązania (w przypadku zobowiązań pozabilansowych).

## 17. Struktura Akcjonariatu

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosi 330 538 442 PLN i dzieli się na 25 426 034 akcji, w tym:

- 17 398 198 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 527 836 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 13 PLN każda.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej Akcji Istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 4 Statutu, zamiana Akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak Akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

## 18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania znacznymi akcjonariuszami Spółki, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału zakładowego są podmioty wskazane w poniższej tabeli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 606 083	69,24%	17 606 083	69,24%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 319 951	16,99%	4 319 951	16,99%
<b>Razem</b>	<b>25 426 034</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 426 034</b>	<b>100,00%</b>

\* Stan posiadania akcji przez M. Dziuda jako podmiotu dominującego nad Cavatina sp. z o.o. i Cavatina Group S.A. prezentowany wraz ze stanem posiadania akcji Spółki Cavatina Holding S.A. przez osoby objęte domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt 1) Ustawy o Ofercie. Cavatina Group S.A. bezpośrednio – 17.398.198 akcji – 68,43% kapitału i głosów.

## 19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką przedstawiał się następująco:

Osoba zarządzająca lub nadzorująca	Łączna ilość akcji na dzień przekazania raportu za rok 2025	Zmiany w strukturze własności
Rafał Malarz Prezes Zarządu	124 490 akcji, stanowiących 0,49% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,49% głosów na WZ	brak zmian
Daniel Draga Wiceprezes Zarządu	132 015 akcji, stanowiących 0,52% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,52% głosów na WZ	brak zmian
Filip Dziuda Członek RN	32 851 akcji, stanowiących 0,13% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,13% głosów na WZ	brak zmian
*Michał Dziuda Przewodniczący RN	bezpośrednio 152 584 akcji, stanowiących 0,60% udziału w kapitale podstawowym uprawniających do 0,60% głosów na WZ	brak zmian

\*Pan Michał Dziuda, pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta poprzez kontrolowane przez siebie spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A.,

- na dzień 30 marca 2026 roku, dzień publikacji raportu rocznego za 2025 rok posiadał bezpośrednio i pośrednio 17 550 782 akcji Emitenta (bez osób działających w porozumieniu), stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 69,03% ogólnej liczby głosów,
- na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 550 782 akcji Emitenta, stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,03% ogólnej liczby głosów.

## **20. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej**

Spółka oraz jej jednostki zależne nie prowadzą działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi oraz w rejonie Zatoki Perskiej i nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że konflikty w tych rejonach wpływają na otoczenie gospodarcze również w Polsce. Zarówno kontynuacja jak i potencjalna eskalacja tych konfliktów może spowodować kolejne zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności materiałów czy też ogólny wzrost cen materiałów i usług wynikający m.in. z rosnących cen energii. Materializacja takiego scenariusza może przełożyć się na wzrost kosztów realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę oraz potencjalny wzrost stóp procentowych co z jednej strony spowodowałoby wzrost kosztów finansowania, a z drugiej mogłoby doprowadzić do obniżenia zdolności kredytowej nabywców mieszkań.

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 będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiającą 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.

## **21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 9 kwietnia 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji, w ramach ustanowionego w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, nie więcej niż 50 tysięcy zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026A o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50 mln PLN. W dniu 28 kwietnia 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zwiększeniu maksymalnej liczby zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026A będących przedmiotem prowadzonej przez Spółkę oferty publicznej do nie więcej niż 100 tysięcy obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 mln PLN. W dniu 4 maja 2026 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę o dopuszczeniu do 100 tysięcy wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026A o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 100 mln PLN do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW z dniem rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

**Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.**

***Sporządziła***

**Katarzyna Hoffmann**  
*Dyrektor Działu Księgowości*

***Podpisy Zarządu***

**Rafał Malarz**  
*Prezes Zarządu*

**Daniel Draga**  
*Wiceprezes Zarządu*

**Szymon Będkowski**  
*Wiceprezes Zarządu*

Kraków, dnia 26 maja 2026 roku

