



## GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA I KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU

KRAKÓW, DNIA 26 MAJA 2026 ROKU

## SPIS TREŚCI

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	7
1. Informacje ogólne .....	8
2. Zmiany w składzie Grupy .....	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	9
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	10
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	10
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym .....	10
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	10
7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta .....	11
8. Przychody z najmu i aranżacji oraz z pozostałych umów z klientami .....	11
9. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	12
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	14
11. Przychody i koszty finansowe .....	14
12. Podatek dochodowy .....	14
13. Nieruchomości inwestycyjne .....	15
14. Zapasy .....	18
15. Zadłużenie .....	19
16. Pozostałe aktywa finansowe .....	20
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	20
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług .....	20
19. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności .....	21
20. Instrumenty finansowe .....	21
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych .....	21
Pochodne instrumenty finansowe .....	21
21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	23
22. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej .....	26
23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	26

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU

		okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>	Nota		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	8	74 686	-
Koszty sprzedanych mieszkań		(68 047)	-
<b>Wynik na sprzedaży mieszkań</b>		<b>6 639</b>	<b>-</b>
Przychody z najmu i aranżacji	8	40 098	32 345
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(14 168)	(12 675)
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>		<b>25 930</b>	<b>19 670</b>
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	30 038	(24 376)
<b>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań</b>		<b>62 607</b>	<b>(4 706)</b>
Koszty ogólnego zarządu		(13 935)	(12 627)
Pozostałe przychody operacyjne		4 042	2 847
Pozostałe koszty operacyjne		(2 059)	(2 948)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>50 655</b>	<b>(17 434)</b>
Przychody finansowe	11	16 353	28 688
Koszty finansowe	11	(60 373)	(30 585)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	19	847	(107)
<b>Zysk brutto</b>		<b>7 482</b>	<b>(19 438)</b>
Podatek dochodowy	12	(1 966)	3 688
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>5 516</b>	<b>(15 750)</b>
<b>Zysk netto za okres</b>		<b>5 516</b>	<b>(15 750)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		-	17
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>-</b>	<b>17</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>		<b>5 516</b>	<b>(15 733)</b>
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,22	(0,62)
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		0,22	(0,62)

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 MARCA 2026 ROKU

	Nota	31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne		159	109
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		76 152	77 577
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 247 888	2 211 819
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	19	56 808	55 961
Pozostałe aktywa finansowe	16	41 014	55 005
Pozostałe aktywa niefinansowe		13 877	14 549
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		49 176	49 743
		<b>2 567 499</b>	<b>2 547 188</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	14	1 267 341	1 240 634
Należności handlowe oraz pozostałe należności		65 621	50 842
Należności z tytułu podatku dochodowego		14 623	13 173
Pozostałe aktywa finansowe	16	105 710	109 956
Pozostałe aktywa niefinansowe		29 603	17 729
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	22 855	44 125
		<b>1 505 753</b>	<b>1 476 459</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>4 073 252</b>	<b>4 023 647</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)</b>			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	-
Zyski zatrzymane		770 359	764 843
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>1 191 292</b>	<b>1 185 776</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki	15	1 482 940	1 370 525
Obligacje	15	467 053	533 548
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	18	14 485	14 768
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	63 349	50 314
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	64 743	70 452
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		87 360	87 144
		<b>2 179 930</b>	<b>2 126 751</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	18	106 889	104 929
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	18	48 449	49 674
Kredyty i pożyczki	15	128 222	221 632
Obligacje	15	161 721	89 451
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	3 428	3 307
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	12 390	37 431
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	15	231 060	193 581
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		9 281	7 675
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		590	3 440
		<b>702 030</b>	<b>711 120</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>2 881 960</b>	<b>2 837 871</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>4 073 252</b>	<b>4 023 647</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU

	Nota	okres 3 miesięcy zakończony 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/(strata) brutto		7 482	(19 438)
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>7 304</b>	<b>(31 138)</b>
Amortyzacja		1 639	1 429
(Zysk) strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(30 038)	24 376
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	19	(847)	107
Wycena instrumentów pochodnych		(15 743)	1 519
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(16 145)	(4 160)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(8 620)	(30 026)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(11 202)	(23 636)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		38 420	14 954
Odsetki		31 480	24 735
Podatek dochodowy zapłacony		(5 461)	(2 653)
Pozostałe		23 821	(37 783)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>14 786</b>	<b>(50 576)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>51 636</b>	<b>1 031</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		16 000	-
Spłata udzielonych pożyczek		35 631	1 020
Odsetki otrzymane		-	11
Pozostałe		5	-
<b>Wydatki</b>		<b>35 570</b>	<b>66 749</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		333	37
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		20 308	43 561
Udzielenie pożyczek		14 927	23 151
Pozostałe		2	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>16 066</b>	<b>(65 718)</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU

Nota	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>65 979</b>	<b>349 764</b>
Wpływ z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	54 478	237 691
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	48 442
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	11 501	63 631
<b>Wydatki</b>	<b>118 101</b>	<b>233 582</b>
Spłata pożyczek i kredytów	72 884	137 474
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	11 347
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	12 739	63 709
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	506	708
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	889	363
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	29 972	19 016
Pozostałe	1 111	965
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(52 122)</b>	<b>116 182</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(21 270)	(112)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>44 125</b>	<b>17 334</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>22 855</b>	<b>17 222</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2026 roku</b>	<b>330 538</b>	<b>90 395</b>	-	<b>764 843</b>	<b>1 185 776</b>
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	5 516	5 516
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 516</b>	<b>5 516</b>
<b>Na dzień 31 marca 2026 roku</b>	<b>330 538</b>	<b>90 395</b>	-	<b>770 359</b>	<b>1 191 292</b>

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

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2025 roku</b>	<b>330 538</b>	<b>90 395</b>	<b>14</b>	<b>761 500</b>	<b>1 182 447</b>
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	(15 750)	(15 750)
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	17	-	17
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17</b>	<b>(15 750)</b>	<b>(15 733)</b>
<b>Na dzień 31 marca 2025 roku</b>	<b>330 538</b>	<b>90 395</b>	<b>31</b>	<b>745 750</b>	<b>1 166 714</b>

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Holding Spółka Akcyjna („Jednostka Dominująca”, „Emitent” „Spółka”) i 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.

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 Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Zgodnie ze strategią, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa koncentruje się na aktywnym zarządzaniu posiadanym portfolio czerpiąc korzyści z najmu. Wszystkie ukończone i skomercjalizowane projekty komercyjne, pod warunkiem uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej, są przeznaczone do sprzedaży.

Grupa koncentruje działalność w dużych aglomeracjach miejskich. Decyzje o kolejnych projektach komercyjnych oraz projektach mieszkaniowych są podejmowane w oparciu o: (i) wyniki analiz dotyczących zapotrzebowania na powierzchnię biurową i mieszkaniową, (ii) szacowane możliwe do uzyskania stawki najmu i ceny sprzedaży mieszkań, (iii) dostępność wolnych nieruchomości gruntowych, atrakcyjnych pod względem lokalizacji i ceny, oraz (iv) szacowane koszty realizacji inwestycji. Grupa prowadzi projekty - na różnym poziomie zaawansowania - w Warszawie oraz miastach regionalnych, takich jak Łódź, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Katowice i Bielsko-Biała.

Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how, Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach:

(i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 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, na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Kwartalny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.

## 2. Zmiany w składzie Grupy

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.

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

## 3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. walucie funkcjonalnej i prezentacji Grupy, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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), poziomu sprzedaży w ramach realizowanych projektów mieszkaniowych 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

## 4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

### 4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 marca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
EUR	4,2894	4,2267
USD	3,7408	3,6016

## 5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce 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 w ramach 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. Szerzej opisane w nocie 8.

### POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w nocie 15.

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

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

- tempo postępu prac budowlanych oraz koszty realizacji projektów Grupy,
- tempo postępu komercjalizacji projektów biurowych Grupy,
- tempo sprzedaży lokali mieszkaniowych,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),
- realizacja strategii nabywania gruntów z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu rynkowych stóp procentowych,

- sytuacja na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości biurowych,
- ceny materiałów i usług budowlanych.

## 7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej 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.

## 8. Przychody z najmu i aranżacji oraz z pozostałych umów z klientami

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

	<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>Przychody z najmu (MSSF 16)</b>	<b>28 606</b>	<b>22 999</b>
<b>Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:</b>	<b>86 178</b>	<b>9 346</b>
- przychody z tytułu service charge *	10 740	9 289
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	752	57
- przychody ze sprzedaży mieszkań**	74 686	-
<b>Razem przychody z najmu i umów z klientami</b>	<b>114 784</b>	<b>32 345</b>

*\*rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi, \*\*rozpoznawane po wykonaniu usługi/przekazaniu wyrobu gotowego*

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

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

Co do zasady, za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych przyjmuje się dzień zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego. W szczególnych przypadkach, jeśli spełnione zostały warunki wymienione powyżej, można uznać, że przychód powstaje przed dniem zawarcia umowy notarialnej, w momencie przekazania nabywcy dostępu do lokalu na podstawie protokołu przekazania kluczy.

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

W raporcie okresowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025, opublikowanym w dniu 27 maja 2025 roku Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 108 mieszkań inwestycji Belg Apartamenty etap I. Na dzień 30 czerwca 2026 Grupa ponownie przeanalizowała przesłanki transferu kontroli na podstawie których rozpoznała przychody ze sprzedaży lokali na dzień 31 marca 2025 roku i na bazie tej analizy ustalono, że przekazanie kontroli miało miejsce po 31 marca 2025 roku. W niniejszym Sprawozdaniu fakt ten, został odzwierciedlony poprzez ujęcie przychodów ze sprzedaży lokali pierwotnie rozpoznanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2025 roku w drugim kwartale 2025 roku.

## 9. Informacje dotyczące segmentów działalności

Segmenty operacyjne podzielone zostały w oparciu o rodzaj realizowanych projektów i są nimi:

- nieruchomości komercyjne obejmujące budowę oraz komercjalizację budynków biurowych,
- nieruchomości mieszkaniowe obejmujące budowę i mieszkań i lokali usługowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy,
- usługi generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych) świadczone wyłącznie na rzecz segmentów: nieruchomości komercyjnych i nieruchomości mieszkaniowych.

Segmenty sprawozdawcze są tożsame z segmentami wyodrębnionymi dla celów zarządczych.

W obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej i inwestycyjnej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Podatek dochodowy jest monitorowany również na poziomie Grupy i nie jest alokowany do segmentów.

Ocena wyników finansowych segmentów operacyjnych i decyzje o przydziale zasobów dokonywane są na bazie realizowanej marży brutto.

### Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za I kwartał 2026 roku

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody ze sprzedaży mieszkań	-	74 686	-	-	74 686
Koszty sprzedanych mieszkań	-	(68 047)	-	-	(68 047)
<b>Wynik na sprzedaży mieszkań</b>	-	<b>6 639</b>	-	-	<b>6 639</b>
Przychody z najmu i aranżacji	41 055	-	-	(957)	40 098
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(14 485)	-	-	317	(14 168)
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>	<b>26 570</b>	-	-	<b>(640)</b>	<b>25 930</b>
<b>Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>30 038</b>	-	-	-	<b>30 038</b>
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	122 404	(122 404)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(97 309)	97 309	-
<b>Wynik generalnego wykonawcy</b>	-	-	<b>25 095</b>	<b>(25 095)</b>	-
<b>Wynik na segmencie</b>	<b>56 608</b>	<b>6 639</b>	<b>25 095</b>	<b>(25 735)</b>	<b>62 607</b>
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	847	-	-	-	847

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

Wybrane pozycje z sytuacji finansowej w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Działalność pozostała	Razem
Wartość firmy	-	-	82 425	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	142	-	5 678	69 935	75 755
Nieruchomości inwestycyjne	2 247 888	-	-	-	2 247 888
Inwestycje w jednostkach wspólnokontrolowanych wycenianych metodą praw własności	56 808	-	-	-	56 808
Zapasy	-	1 250 083	17 258	-	1 267 341
Pozostałe aktywa segmentów	135 610	96 790	43 813	43 517	319 730
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 296	9 537	5 442	580	22 855
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>2 447 744</b>	<b>1 356 410</b>	<b>154 616</b>	<b>114 032</b>	<b>4 072 802</b>
Kredyty i pożyczki	1 224 449	260 695	73 252	52 766	1 611 162
Obligacje	-	76 177	-	552 597	628 774
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	-	-	121 374	-	121 374
Pozostałe zobowiązania	168 820	264 854	54 173	32 803	520 650
<b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>1 393 269</b>	<b>601 726</b>	<b>248 799</b>	<b>638 166</b>	<b>2 881 960</b>

### Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za I kwartał 2025 roku

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody z najmu i aranżacji	33 827	-	-	(1 482)	32 345
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(12 988)	-	-	313	(12 675)
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>	<b>20 839</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 169)</b>	<b>19 670</b>
<b>Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(24 376)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(24 376)</b>
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	82 016	(82 016)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(52 874)	52 874	-
<b>Wynik generalnego wykonawcy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 142</b>	<b>(29 142)</b>	<b>-</b>
<b>Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(3 537)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 169)</b>	<b>(4 706)</b>
<b>Wynik na segmencie</b>	<b>(3 537)</b>	<b>-</b>	<b>29 142</b>	<b>(30 311)</b>	<b>(4 706)</b>

Udział w zyskach jedn. wspólnokontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(107)	-	-	-	(107)
--	-------	---	---	---	-------

Wybrane pozycje z sytuacji finansowej w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Działalność pozostała	Razem
Wartość firmy	-	-	82 425	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	613	-	6 223	69 184	76 020
Nieruchomości inwestycyjne	2 259 925	-	-	-	2 259 925
Inwestycje w jednostkach wspólnokontrolowanych wycenianych metodą praw własności	55 795	-	-	-	55 795
Zapasy	-	892 516	13 252	-	905 768
Pozostałe aktywa segmentów	117 480	50 370	24 458	38 623	230 931
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	676	14 932	1 344	270	17 222
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>2 434 489</b>	<b>957 818</b>	<b>127 702</b>	<b>108 077</b>	<b>3 628 086</b>
Kredyty i pożyczki	1 145 473	209 423	82 524	34 351	1 471 771
Obligacje	33 885	48 996	-	420 828	503 709
Zobowiązania inwestycyjne	-	-	96 403	-	96 403
Pozostałe zobowiązania	60 089	164 689	73 079	6 461	304 318
<b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>1 239 447</b>	<b>423 108</b>	<b>252 006</b>	<b>461 640</b>	<b>2 376 201</b>

## 10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

## 11. Przychody i koszty finansowe

### Przychody finansowe

	<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	600	151
Odsetki pozostałe	11	6
Dodatnie różnice kursowe	-	28 514
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	15 742	-
Pozostałe przychody finansowe	-	17
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>16 353</b>	<b>28 688</b>

### Koszty finansowe

	<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	16 880	15 447
Odsetki od obligacji	13 600	9 076
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	889	363
Pozostałe odsetki	711	-
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	1 590	564
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	1 519
Ujemne różnice kursowe	23 462	-
Koszty faktoringu	1 150	824
Koszty otrzymanych poręczeń	856	1 491
Inne koszty finansowe	1 235	1 301
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>60 373</b>	<b>30 585</b>

## 12. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według stawki 19%, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy 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 rok wykazany w rachunku wyników</b>	<b>7 482</b>	<b>(19 438)</b>
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	1 422	(3 693)
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>	<b>1 966</b>	<b>(3 688)</b>
Różnica, w tym:	544	5
- wynikająca z różnic trwałych	544	13
- wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	-	(8)

## 13. Nieruchomości inwestycyjne

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

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	Prawo do użytkowania aktywów	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	40 295	141	40 154	-	485	157	-	(46)	40 891	141	40 750
Equal Business Park D, Kraków	121 764	-	121 764	-	1 594	468	-	(256)	123 570	-	123 570
Palio Office Park A, Gdańsk	165 814	126	165 688	-	2 907	149	-	(378)	168 492	126	168 366
Cavatina Hall A, Bielsko-Biała (biurowiec)	81 491	370	81 121	-	932	1 324	-	(147)	83 600	370	83 230
Global Office Park A1 Katowice	283 593	282	283 311	-	4 507	310	-	(614)	287 796	282	287 514
Global Office Park A2 Katowice	255 951	286	255 665	-	3 094	1 238	-	(539)	259 744	286	259 458
Palio Office Park B, Gdańsk	77 092	123	76 969	1	899	337	-	(94)	78 235	124	78 111
Quorum D, Wrocław	177 808	1 766	176 042	13 662	2 867	30	-	(286)	194 081	15 428	178 653
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	39 333	-	39 333	-	662	-	-	(78)	39 917	-	39 917
Ocean Office Park B, Kraków	304 457	2 398	302 059	-	2 804	5 923	-	102	313 286	2 398	310 888
WIMA D, Łódź	17 040	336	16 704	-	317	-	-	(69)	17 288	336	16 952
Ocean Office Park D, Kraków	54 749	-	54 749	-	1 097	-	-	(285)	55 561	-	55 561
Quorum A, Wrocław	184 133	6 992	177 141	(1)	2 642	39	-	(53)	186 760	6 991	179 769
Grundmanna A, Katowice	169 470	303	169 167	-	4 031	7 632	-	1 216	182 349	303	182 046
<b>Nieruchomości inwestycyjne zakończone</b>	<b>1 972 990</b>	<b>13 123</b>	<b>1 959 867</b>	<b>13 662</b>	<b>28 838</b>	<b>17 607</b>	<b>-</b>	<b>(1 527)</b>	<b>2 031 570</b>	<b>26 785</b>	<b>2 004 785</b>
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	238 829	299	-	-	-	2 124	(14 801)	(9 834)	216 318	299	-
<b>Razem</b>	<b>2 211 819</b>	<b>13 422</b>	<b>1 959 867</b>	<b>13 662</b>	<b>28 838</b>	<b>19 731</b>	<b>(14 801)</b>	<b>(11 361)</b>	<b>2 247 888</b>	<b>27 084</b>	<b>2 004 785</b>

\* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. \*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 31 421 tys. PLN. \*\*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 30 056 tys. PLN.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec I kwartału 2026 roku wyniósł 216 019 tys. PLN (na 31 grudnia 2025 roku: 238 530 tys. PLN).

Ze względu na zmianę strategii prowadzonej działalności, Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I kwartale 2026 roku wyniosły 1 869 tys. PLN, z czego 315 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
(w tysiącach PLN)

**ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	Prawo do użytkowania aktywów	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	39 538	141	39 397	-	472	296	-	-	(11)	40 295	141	40 154
Equal Business Park D, Kraków	112 413	-	112 413	-	10 332	-	-	-	(981)	121 764	-	121 764
Palio Office Park A, Gdańsk	161 390	126	161 264	-	5 666	308	-	-	(1 550)	165 814	126	165 688
Cavatina Hall A, Bielsko-Biała (biurowiec)	80 876	329	80 547	41	6 353	-	-	-	(5 779)	81 491	370	81 121
Global Office Park A1 Katowice	286 274	282	285 992	-	(398)	766	-	-	(3 049)	283 593	282	283 311
Global Office Park A2 Katowice	254 957	286	254 671	-	(510)	3 064	-	-	(1 560)	255 951	286	255 665
Palio Office Park B, Gdańsk	70 770	122	70 648	1	3 648	2 757	-	-	(84)	77 092	123	76 969
Quorum D, Wrocław	179 847	1 766	178 081	-	(4 120)	2 825	-	-	(744)	177 808	1 766	176 042
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 303	-	40 303	-	(618)	-	-	-	(352)	39 333	-	39 333
Ocean Office Park B, Kraków	279 036	2 398	276 638	-	4 812	20 965	-	-	(356)	304 457	2 398	302 059
WIMA D, Łódź	17 086	336	16 750	-	61	130	-	-	(237)	17 040	336	16 704
Ocean Office Park D, Kraków	55 161	-	55 161	-	(767)	349	-	-	6	54 749	-	54 749
Quorum A, Wrocław	174 483	6 993	167 490	(1)	4 788	4 842	-	-	21	184 133	6 992	177 141
Grundmanna A, Katowice	168 429	303	168 126	-	(23 404)	23 639	-	-	806	169 470	303	169 167
<b>Nieruchomości inwestycyjne zakończone</b>	<b>1 920 563</b>	<b>13 082</b>	<b>1 907 481</b>	<b>41</b>	<b>6 315</b>	<b>59 941</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13 870)</b>	<b>1 972 990</b>	<b>13 123</b>	<b>1 959 867</b>
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	825 992	11 367	449 546	(31)	21 554	52 361	-	-	(661 047)	238 829	299	-
<b>Razem</b>	<b>2 746 555</b>	<b>24 449</b>	<b>2 357 027</b>	<b>10</b>	<b>27 869</b>	<b>112 302</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(674 917)</b>	<b>2 211 819</b>	<b>13 422</b>	<b>1 959 867</b>

\* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. \*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 40 419 tys. PLN. \*\*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 31 421 tys. PLN. \*\*\*\* Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec 2025 roku wyniósł 238 530 tys. PLN (2024: 365 079 tys. PLN).

W 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennych pozwoleń na budowę budynków mieszkalno-usługowych, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości: Quorum B (Quorum Tower) o wartości 510 553 tys. PLN zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu, Grundmanna B (Grundmanna Apartments) o wartości 45 624 tys. PLN zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach, nieruchomości WiMa budynek A o wartości 104 870 tys. PLN zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego w Łodzi z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zmniejszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza kolejnych reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2025 roku wyniosły 24 930 tys. PLN, z czego 8 577 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach istotnej niepewności, Zarząd na bieżąco, wraz z pojawiającymi się nowymi wydarzeniami rynkowymi, monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

Poziom najmu / przed-najmu (w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie) nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej wynoszą:

- na dzień 31 marca 2026 roku: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 94%, Ocean Office Park B – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Global Office Park A – 92%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 45%, Quorum D – 83%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 89%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 99%.
- na dzień zatwierdzenia sprawozdania: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 94%, Ocean Office Park B – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Global Office Park A – 92%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 62%, Quorum D – 87%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 89%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 99%.

**Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 31 marca 2026 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 marca 2026 roku.**

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall A Bielsko - Biąta (biurowiec)	Global Office Park A1 Katowice	Global Office Park A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk
Wartość godziwa	40 750	123 570	168 366	83 230	287 514	259 458	78 111
Skumulowana marża*	11 510	44 282	60 330	20 845	48 012	43 327	16 631
<b>Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)</b>	<b>28%</b>	<b>36%</b>	<b>36%</b>	<b>25%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>21%</b>

  

	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław	Grundmanna A, Katowice
Wartość godziwa	178 653	39 917	310 888	16 952	55 561	179 769	182 046
Skumulowana marża*	22 794	237	88 496	429	(1 587)	23 112	23 786
<b>Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)</b>	<b>13%</b>	<b>1%</b>	<b>28%</b>	<b>2,5%</b>	<b>(3%)</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>

\*skumulowana marża oznacza skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujęty w całkowitych dochodach Grupy.

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)
<b>Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:</b>	<b>30 038</b>	<b>(24 376)</b>
Zysk (strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	28 838	(29 977)

## 14. Zapasy

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2026 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
<b>Budynki mieszkalne zakończone:</b>								
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	26 290	287	-	1 045	(6 522)	-	20 813	287
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	110 164	1 051	-	794	(54 715)	-	56 243	1 051
Belg Apartamenty, etap I, Katowice	9 782	-	-	-	(4 563)	-	5 219	-
<b>Budynki mieszkalne w realizacji:</b>								
Widzewska Manufaktura, Budynek A, Łódź	105 022	1 273	-	7 449	-	-	112 471	1 273
Belg Apartamenty, etap II, Katowice	68 264	-	-	10 895	-	-	79 159	-
Quorum Tower, Wrocław	639 518	9 506	-	51 104	-	-	690 622	9 506
Grundmanna Apartments, Katowice	72 521	258	-	12 740	-	-	85 261	258
<b>Pozostałe zapasy</b>	<b>209 073</b>	<b>22 068</b>	<b>-</b>	<b>8 480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>217 553*</b>	<b>22 068</b>
<b>Razem</b>	<b>1 240 634</b>	<b>34 443</b>	<b>-</b>	<b>92 507</b>	<b>(65 800)</b>	<b>-</b>	<b>1 267 341</b>	<b>34 443</b>

\* w tym 200 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.

Ze względu na zmianę strategii prowadzonej działalności, Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych. Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w I kwartale 2026 roku wyniosły 20 272 tys. PLN, z czego 3 263 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
<b>Budynki mieszkalne zakończone:</b>								
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	37 388	287	-	10 544	(21 642)	-	26 290	287
Belg Apartamenty, etap I, Katowice	64 993	-	-	6 443	(61 654)	-	9 782	-
<b>Budynki mieszkalne w realizacji:</b>								
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	60 033	1 051	-	50 131	-	-	110 164	1 051
Widzewska Manufaktura, Budynek A, Łódź	-	-	-	152	-	104 870	105 022	1 273
Belg Apartamenty, etap II, Katowice	35 492	-	-	32 772	-	-	68 264	-
Quorum Tower, Wrocław	-	-	-	128 965	-	510 553	639 518	9 506
Grundmanna Apartments, Katowice	-	-	-	26 896	-	45 625	72 521	258
<b>Pozostałe zapasy</b>	<b>175 408</b>	<b>22 069</b>	<b>(1)</b>	<b>33 666</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>209 073*</b>	<b>22 068</b>
<b>Razem</b>	<b>373 314</b>	<b>23 407</b>	<b>(1)</b>	<b>289 569</b>	<b>(83 296)</b>	<b>661 048</b>	<b>1 240 634</b>	<b>34 443</b>

\* w tym 193 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.

W 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennych pozwoleń na budowę budynków mieszkalno-usługowych, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości: Quorum B (Quorum Tower) o wartości 510 553 tys. PLN zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu, Grundmanna B (Grundmanna Apartments) o wartości 45 624 tys. PLN zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach, nieruchomości WiMa budynek A o wartości 104 870 tys. PLN zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego w Łodzi z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do

zapasów. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zwiększeń.

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

W 2025 roku przychody ze sprzedaży mieszkań wyniosły 128 437 tys. PLN. Koszt własny sprzedanych mieszkań wyniósł 87 864 tys. PLN (w tym koszty sprzedaży 4 568 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w 2025 roku wyniosły 73 030 tys. PLN, z czego 19 472 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego przy stopie kapitalizacji 9,81%.

**Poniższa tabela przedstawia wartość (netto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia 25 maja 2026 roku (narastająco od 2023 roku).**

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Belg Apartamenty etap I	112 944	235	1 902	4	114 846	239
Belg Apartamenty etap II	65 354	133	20 640	34	85 994	167
WiMa Apartments A	14 026	23	11 458	13	25 484	36
WiMa Apartments B	40 799	97	1 147	3	41 946	100
WiMa Apartments C	100 303	245	5 907	16	106 210	261
Quorum Tower	261 546	225	28 357	27	289 903	252
Grundmanna Apartments	23 814	54	8 925	22	32 739	76
<b>Razem</b>	<b>618 786</b>	<b>1 012</b>	<b>78 336</b>	<b>119</b>	<b>697 122</b>	<b>1 131</b>

## 15. Zadłużenie

	31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Kredyty	1 256 763	1 243 960
Pożyczki od jednostek powiązanych	28 668	28 609
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	325 731	319 588
Obligacje	628 774	622 999
Pochodne instrumenty finansowe	14	10 058
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	61 527	47 866
Pozostałe zobowiązania leasingowe	5 250	5 755
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	20 567	41 771
Pozostałe zobowiązania finansowe	56 552	56 054
<b>Zadłużenie razem, w tym:</b>	<b>2 383 846</b>	<b>2 376 660</b>
- część długoterminowa	2 078 085	2 024 839
- część krótkoterminowa	305 761	351 821

### KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 16 stycznia 2026 roku została uruchomiona pożyczka od jednostki niepowiązanej w spółce zależnej Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. Maksymalna kwota pożyczki to 35 mln PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada w dniu 30 grudnia 2027 roku.

W dniu 10 lutego spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. na podstawie podpisanego aneksu przedłużyła Umowę Wieloproduktową z ING Bankiem Śląskim S.A. do dnia 30 kwietnia 2028 roku.

W dniu 25 lutego 2026 roku został uruchomiony kredyt budowlany oraz kredyt VAT w spółce zależnej Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., udzielony na podstawie umowy zawartej z mBank S.A. w dniu 27 października 2025 roku.

W dniu 9 marca 2026 roku spółka zależna Grundmanna Apartments Sp. z o.o. podpisała z jednostką niepowiązaną aneks do umowy pożyczki udzielonej w kwocie 3 mln EUR, wydłużając termin ostatecznej

spłaty do dnia 9 września 2026 roku.

W dniu 30 marca 2026 roku spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. na podstawie podpisanego aneksu przedłużyła umowę kredytową o kredyt w rachunku bieżącym z VeloBank S.A. do dnia 20 sierpnia 2027 roku.

### 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, 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.

## 16. Pozostałe aktywa finansowe

	31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki udzielone	34 627	54 311
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	5 698	-
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	106 399	110 650
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	27 437	27 236
- kaucje wpłacone przez najemców	28 005	25 070
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	50 957	58 344
<b>Razem</b>	<b>146 724</b>	<b>164 961</b>
- długoterminowe	41 014	55 005
- krótkoterminowe	105 710	109 956

## 17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Środki pieniężne w banku	22 855	44 125
<b>Razem</b>	<b>22 855</b>	<b>44 125</b>

## 18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:</b>		
Zobowiązania inwestycyjne wobec jednostek pozostałych	121 374	119 697
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	5 325	4 412
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek pozostałych	43 124	45 262
<b>Razem</b>	<b>169 823</b>	<b>169 371</b>
- długoterminowe	14 485	14 768
- krótkoterminowe	155 338	154 603

Grupa dokonuje wyodrębnienia zobowiązań inwestycyjnych, które są związane z działalnością inwestycyjną Grupy, tj. procesem budowlanym i fazą realizacyjną projektów nieruchomościowych od zobowiązań z tytułu dostaw i usług, związanych z bieżącą działalnością operacyjną Grupy, tj. m. in. powstających w fazie operacyjnej projektów nieruchomościowych po ich oddaniu do użytkowania.

Na zobowiązania inwestycyjne składają się zobowiązania Grupy z tytułu dostawy materiałów budowlanych oraz zrealizowanych przez podwykonawców robót budowlanych w obszarze nieruchomości komercyjnych jak i mieszkaniowych. Dostawy materiałów oraz realizacja prac przez podwykonawców mają miejsce w związku z realizowanymi przez Grupę przedsięwzięciami inwestycyjnymi. Zobowiązania inwestycyjne mają głównie charakter zobowiązań krótkoterminowych. W ramach zobowiązań inwestycyjnych długoterminowych prezentowane są natomiast rozliczenia z podwykonawcami prac budowlanych z tytułu tzw. kwot zatrzymanych, tj. kwot, które Grupa zatrzymuje z każdej wystawionej przez podwykonawcę faktury na poczet zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu gwarancji jakości wykonanych prac.

## 19. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

Tabela poniżej przedstawia uzgodnienie aktywów netto jednostki współkontrolowanej do wartości bilansowych udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy:

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<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>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>55 961</b>	<b>55 902</b>
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	847	(107)
<b>Wartość udziałów na 31.03.</b>	<b>56 808</b>	<b>55 795</b>

## 20. Instrumenty finansowe

### Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa należności handlowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zobowiązań inwestycyjnych, krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

### Pochodne instrumenty finansowe

Instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej, ustalonej w oparciu o wyceny otrzymywane od instytucji bankowych sporządzane na bazie kwotowań z rynku międzybankowego. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

Tabela poniżej przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych.

	Wartość bilansowa	
	31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>		
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:		
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
- Kontrakty IRS na stopę procentową	5 698	-
<b>Razem</b>	<b>5 698</b>	<b>-</b>

	Wartość bilansowa	
	31 marca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>		
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:		
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
- Kontrakty IRS na stopę procentową	14	10 058
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>10 058</b>

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)
Zysk (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(1 590)	(564)
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	15 742	(1 519)
<b>Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem</b>	<b>14 152</b>	<b>(2 083)</b>

## 21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązаныmi	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	8	9	-	-	2 637	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	1	2	655	429	53	-
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	2	-	-	5	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1 146	1 575	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnokontrolowana)	250	90	-	115	-	-
Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	-	6	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2	-	4	-	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	2	-	45	-	-
Cavare GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)**	-	16 034	-	-	-	-
Pozostałe spółki powiązаныe	1	95	-	2	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	10	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 418</b>	<b>17 815</b>	<b>655</b>	<b>600</b>	<b>2 690</b>	<b>-</b>

\* odniesione w koszty finansowe lub zwiększające wartość nakładów na nieruchomości inwestycyjne lub zapasy. \*\*obejmuje sprzedaż nakładów na nieruchomości inwestycyjne do spółki z Grupy Kapitałowej Cavare S.A.

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

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązаныmi	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	12	8	33	-	2 271	17
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	2	-	15	-	-
Pensieri di Cavatina srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	81	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	5	2	940	25	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	1	46	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	610	444	-	-	-	-
Recap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5 602	-	-	-	-
Pozostałe spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.	-	106	-	-	-	-
Ctank S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	-	2	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnokontrolowana)	127	393	-	112	-	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	4	386	-	39	-
Cavare GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)	-	2	-	-	-	-
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)	-	2	17	-	-	-
Cavare Starego Dębu Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)	-	2	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	10	627	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>846</b>	<b>7 242</b>	<b>1 376</b>	<b>152</b>	<b>2 310</b>	<b>17</b>

\* odniesione w koszty finansowe lub zwiększające wartość nakładów na nieruchomości inwestycyjne lub zapasy.

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Należności z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki udzielone	Pożyczki i inne zobowiązania dłużne
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	444	5 514	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	784	405	22 054	28 668
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	1 193	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 923	5 110	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnie kontrolowana)	179	299	7 991	-
Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	4	3 888	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5 535	-	239	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	2 759	-
Cavare GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)***	837	84	-	-
Pozostałe spółki powiązane	4	1	391	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>24 710</b>	<b>15 301</b>	<b>34 627</b>	<b>28 668</b>

**NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Należności z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki udzielone	Pożyczki i inne zobowiązania dłużne
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	891	4 621	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	814	351	42 041	28 609
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	94	-	1 171	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	21 648	3 994	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnie kontrolowana)	211	72	7 761	-
Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	3	3 900	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5 535	-	235	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	488	2 714	-
Pozostałe spółki powiązane	33	-	389	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>29 229</b>	<b>13 426</b>	<b>54 311</b>	<b>28 609</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2026 roku  
 (w tysiącach PLN)

**POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 31 MARCA 2026 ROKU (niebadane)**

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Group S.A.	EUR	5 142	22 054	Euribor + marża	25.03.2030	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	391	Wibor + marża	31.12.2026	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Art GmbH	EUR	278	1 193	Euribor + marża	20.08.2028	brak
Cavatina Holding S.A.	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	239	Wibor + marża	24.04.2030	brak
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Cavare S.A.	PLN	-	2 759	Wibor + marża	14.05.2030	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 863	7 991	Oprocent. stałe	31.12.2037	brak
<b>Razem w tym:</b>				<b>34 627</b>			
- część długoterminowa					34 236		
- część krótkoterminowa					391		

**POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Group S.A.	EUR	9 947	42 041	Euribor + marża	25.03.2030	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	388	Wibor + marża	31.12.2026	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Art GmbH	EUR	277	1 171	Euribor + marża	20.08.2028	brak
Cavatina Holding S.A.	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	235	Wibor + marża	24.04.2030	brak
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Cavare S.A.	PLN	-	2 715	Wibor + marża	14.05.2030	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 836	7 761	Oprocent. stałe	31.12.2037	brak
<b>Razem, w tym:</b>				<b>54 311</b>			
- część długoterminowa					53 923		
- część krótkoterminowa					388		

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

Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi oraz w rejonie Zatoki Perskiej i nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że konflikty 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 umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

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

## 23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 9 kwietnia 2026 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. 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.

**Sporządził**

**Michał Chudy**

*Dyrektor Działu Sprawozdawczości i Konsolidacji*

**Podpisy Zarządu**

**Rafał Malarz**  
*Prezes Zarządu*

**Daniel Draga**  
*Wiceprezes Zarządu*

**Szymon Będkowski**  
*Wiceprezes Zarządu*

Kraków, dnia 26 maja 2026 roku

