



## GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

KRAKÓW, DNIA 24 WRZEŚNIA 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.....                                                                                                                                                                                                                     | 8  |
| 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.....                                                                                                                                                   | 11 |
| 6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....                                                                                                    | 11 |
| 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 oraz z umów z klientami.....                                                                                                                                                                                                   | 12 |
| 9. Informacje dotyczące segmentów działalności .....                                                                                                                                                                                                | 12 |
| 10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....                                                                                                                                                                                             | 14 |
| 11. Przychody i koszty finansowe.....                                                                                                                                                                                                               | 14 |
| 12. Podatek dochodowy .....                                                                                                                                                                                                                         | 15 |
| 13. Nieruchomości inwestycyjne .....                                                                                                                                                                                                                | 16 |
| 14. Zapasy.....                                                                                                                                                                                                                                     | 19 |
| 15. Zadłużenie.....                                                                                                                                                                                                                                 | 20 |
| 16. Pozostałe aktywa finansowe.....                                                                                                                                                                                                                 | 21 |
| 17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....                                                                                                                                                                                                        | 22 |
| 18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności .....                                                                                                                                                            | 22 |
| 19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.....                                                                                                                                                                                                       | 22 |
| 20. Pozostałe zobowiązania niefinansowe.....                                                                                                                                                                                                        | 23 |
| 21. Instrumenty finansowe.....                                                                                                                                                                                                                      | 23 |
| Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych .....                                                                                                                                                                                 | 23 |
| Pochodne instrumenty finansowe .....                                                                                                                                                                                                                | 23 |
| 22. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....                                                                                                                                                                                                       | 24 |
| 23. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt na Bliskim Wschodzie.....                                                                                                                                                                                    | 27 |
| 24. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....                                                                                                                                                                                                  | 27 |

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

|                                                                                                |             | okres 6 miesięcy<br>zakończony<br>30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 3 miesięcy<br>zakończony<br>30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 6 miesięcy<br>zakończony<br>30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) | okres 3 miesięcy<br>zakończony<br>30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                                                                | <b>Nota</b> |                                                                       |                                                                       |                                                                       |                                                                       |
| Przychody ze sprzedaży mieszkań                                                                | 8           | 106 507                                                               | 31 821                                                                | 63 411                                                                | 63 411                                                                |
| Koszty sprzedanych mieszkań                                                                    | 14          | (98 905)                                                              | (30 858)                                                              | (37 815)                                                              | (37 815)                                                              |
| <b>Wynik na sprzedaży mieszkań</b>                                                             |             | <b>7 602</b>                                                          | <b>963</b>                                                            | <b>25 596</b>                                                         | <b>25 596</b>                                                         |
| Przychody z najmu i aranżacji                                                                  | 8           | 81 171                                                                | 41 073                                                                | 69 391                                                                | 37 046                                                                |
| Koszty związane z najmem i aranżacjami                                                         |             | (31 054)                                                              | (16 886)                                                              | (26 029)                                                              | (13 354)                                                              |
| <b>Wynik z najmu i aranżacji</b>                                                               |             | <b>50 117</b>                                                         | <b>24 187</b>                                                         | <b>43 362</b>                                                         | <b>23 692</b>                                                         |
| Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                                  | 13          | 55 402                                                                | 25 364                                                                | 29 819                                                                | 54 195                                                                |
| <b>Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań</b>                         |             | <b>113 121</b>                                                        | <b>50 514</b>                                                         | <b>98 777</b>                                                         | <b>103 483</b>                                                        |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                        |             | (24 469)                                                              | (10 534)                                                              | (21 221)                                                              | (8 594)                                                               |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                                 |             | 7 760                                                                 | 3 718                                                                 | 6 176                                                                 | 3 329                                                                 |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                    |             | (3 094)                                                               | (1 035)                                                               | (4 427)                                                               | (1 479)                                                               |
| <b>Zysk z działalności operacyjnej</b>                                                         |             | <b>93 318</b>                                                         | <b>42 663</b>                                                         | <b>79 305</b>                                                         | <b>96 739</b>                                                         |
| Przychody finansowe                                                                            | 11          | 8 743                                                                 | (7 610)                                                               | 19 161                                                                | (9 527)                                                               |
| Koszty finansowe                                                                               | 11          | (95 627)                                                              | (35 254)                                                              | (81 733)                                                              | (51 148)                                                              |
| Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności               | 18          | 986                                                                   | 139                                                                   | 1 888                                                                 | 1 995                                                                 |
| <b>Zysk brutto</b>                                                                             |             | <b>7 420</b>                                                          | <b>(62)</b>                                                           | <b>18 621</b>                                                         | <b>38 059</b>                                                         |
| Podatek dochodowy                                                                              | 12          | (2 067)                                                               | (101)                                                                 | (4 417)                                                               | (8 105)                                                               |
| <b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>                                                 |             | <b>5 353</b>                                                          | <b>(163)</b>                                                          | <b>14 204</b>                                                         | <b>29 954</b>                                                         |
| <b>Zysk netto za okres</b>                                                                     |             | <b>5 353</b>                                                          | <b>(163)</b>                                                          | <b>14 204</b>                                                         | <b>29 954</b>                                                         |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                                                  |             |                                                                       |                                                                       |                                                                       |                                                                       |
| Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych: |             |                                                                       |                                                                       |                                                                       |                                                                       |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych                                         |             | -                                                                     | -                                                                     | (14)                                                                  | (31)                                                                  |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>                                                            |             | <b>-</b>                                                              | <b>-</b>                                                              | <b>(14)</b>                                                           | <b>(31)</b>                                                           |
| <b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>                                                               |             | <b>5 353</b>                                                          | <b>(163)</b>                                                          | <b>14 190</b>                                                         | <b>29 923</b>                                                         |
| Zysk na jedną akcję:                                                                           |             |                                                                       |                                                                       |                                                                       |                                                                       |
| - podstawowy z zysku za okres (PLN)                                                            |             | 0,21                                                                  | (0,01)                                                                | 0,56                                                                  | 1,18                                                                  |
| - rozwodniony z zysku za okres (PLN)                                                           |             | 0,21                                                                  | (0,01)                                                                | 0,56                                                                  | 1,18                                                                  |

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 ROKU

|                                                                                | Nota | 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | 31 grudnia 2025 roku |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>AKTYWA</b>                                                                  |      |                                     |                      |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                           |      |                                     |                      |
| Aktywa niematerialne                                                           |      | 179                                 | 109                  |
| Wartość firmy                                                                  |      | 82 425                              | 82 425               |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                         |      | 75 882                              | 77 577               |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                     | 13   | 2 282 460                           | 2 211 819            |
| Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 18   | 56 947                              | 55 961               |
| Pozostałe aktywa finansowe                                                     | 16   | 34 638                              | 55 005               |
| Pozostałe aktywa niefinansowe                                                  |      | 6 395                               | 14 549               |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego                                            |      | 54 782                              | 49 743               |
|                                                                                |      | <b>2 593 708</b>                    | <b>2 547 188</b>     |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                         |      |                                     |                      |
| Zapasy                                                                         | 14   | 1 354 155                           | 1 240 634            |
| Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności                            |      | 63 930                              | 50 842               |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                        |      | 16 006                              | 13 173               |
| Pozostałe aktywa finansowe                                                     | 16   | 82 340                              | 109 956              |
| Pozostałe aktywa niefinansowe                                                  |      | 37 508                              | 17 729               |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                             | 17   | 42 930                              | 44 125               |
|                                                                                |      | <b>1 596 869</b>                    | <b>1 476 459</b>     |
| <b>SUMA AKTYWÓW</b>                                                            |      | <b>4 190 577</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                                                               |      | 770 196                             | 764 843              |
| <b>Kapitał własny ogółem</b>                                                   |      | <b>1 191 129</b>                    | <b>1 185 776</b>     |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                             |      |                                     |                      |
| Kredyty i pożyczki                                                             | 15   | 1 305 344                           | 1 370 525            |
| Obligacje                                                                      | 15   | 534 988                             | 533 548              |
| Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług                              | 19   | 13 496                              | 14 768               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                 | 15   | 62 862                              | 50 314               |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                                               | 15   | 65 128                              | 70 452               |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                               |      | 89 788                              | 87 144               |
|                                                                                |      | <b>2 071 606</b>                    | <b>2 126 751</b>     |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                            |      |                                     |                      |
| Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług                              | 19   | 115 801                             | 104 929              |
| Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                 | 19   | 49 437                              | 49 674               |
| Kredyty i pożyczki                                                             | 15   | 290 951                             | 221 632              |
| Obligacje                                                                      | 15   | 152 329                             | 89 451               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                 | 15   | 3 781                               | 3 307                |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                                               | 15   | 15 363                              | 37 431               |
| Pozostałe zobowiązania niefinansowe                                            | 20   | 287 447                             | 193 581              |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów                                          |      | 10 227                              | 7 675                |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                      |      | 2 506                               | 3 440                |
|                                                                                |      | <b>927 842</b>                      | <b>711 120</b>       |
| <b>Zobowiązania ogółem</b>                                                     |      | <b>2 999 448</b>                    | <b>2 837 871</b>     |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>                                           |      | <b>4 190 577</b>                    | <b>4 023 647</b>     |

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

|                                                                                        |    | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Nota                                                                                   |    |                                                                         |                                                                         |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                        |    |                                                                         |                                                                         |
| Zysk/(strata) brutto                                                                   |    | <b>7 420</b>                                                            | <b>18 621</b>                                                           |
| <b>Korekty o pozycje:</b>                                                              |    | <b>35 577</b>                                                           | <b>(85 280)</b>                                                         |
| Amortyzacja                                                                            |    | 2 933                                                                   | 3 092                                                                   |
| Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości                                         | 13 | (55 402)                                                                | (29 819)                                                                |
| Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności           | 18 | (986)                                                                   | (1 888)                                                                 |
| Wycena instrumentów pochodnych                                                         |    | (7 758)                                                                 | 23 544                                                                  |
| (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności |    | (6 487)                                                                 | (6 714)                                                                 |
| (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów                                               |    | (100 234)                                                               | (77 589)                                                                |
| (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów                                   |    | (11 625)                                                                | (17 176)                                                                |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek            |    | 96 741                                                                  | 8 319                                                                   |
| Odsetki                                                                                |    | 66 422                                                                  | 52 849                                                                  |
| Podatek dochodowy zapłacony                                                            |    | (8 207)                                                                 | (4 356)                                                                 |
| Pozostałe                                                                              | 17 | 60 180                                                                  | (35 542)                                                                |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                               |    | <b>42 997</b>                                                           | <b>(66 659)</b>                                                         |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                      |    |                                                                         |                                                                         |
| <b>Wpływy</b>                                                                          |    | <b>52 836</b>                                                           | <b>2 094</b>                                                            |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych                         |    | -                                                                       | -                                                                       |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych                                                  |    | 16 000                                                                  | -                                                                       |
| Spłata udzielonych pożyczek                                                            |    | 36 831                                                                  | 2 083                                                                   |
| Odsetki otrzymane                                                                      |    | -                                                                       | 11                                                                      |
| Pozostałe                                                                              |    | 5                                                                       | -                                                                       |
| <b>Wydatki</b>                                                                         |    | <b>55 253</b>                                                           | <b>109 218</b>                                                          |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych                          |    | 529                                                                     | 495                                                                     |
| Nakłady na nieruchomości inwestycyjne                                                  |    | 38 664                                                                  | 68 187                                                                  |
| Udzielenie pożyczek                                                                    |    | 16 058                                                                  | 40 536                                                                  |
| Pozostałe                                                                              |    | 2                                                                       | -                                                                       |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                             |    | <b>(2 417)</b>                                                          | <b>(107 124)</b>                                                        |

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

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

|                                                                               | Nota | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                |      |                                                                         |                                                                         |
| <b>Wpływy</b>                                                                 |      | <b>216 745</b>                                                          | <b>490 617</b>                                                          |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów                                |      | 92 764                                                                  | 236 071                                                                 |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych                                        |      | 95 833                                                                  | 85 255                                                                  |
| Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego                         |      | 28 148                                                                  | 112 150                                                                 |
| Pozostałe                                                                     |      | -                                                                       | 57 141                                                                  |
| <b>Wydatki</b>                                                                |      | <b>258 520</b>                                                          | <b>321 076</b>                                                          |
| Splata pożyczek/kredytów                                                      |      | 130 179                                                                 | 144 897                                                                 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                                         |      | 36 600                                                                  | 20 130                                                                  |
| Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora                               |      | 28 348                                                                  | 114 371                                                                 |
| Splata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu                            |      | 1 039                                                                   | 1 576                                                                   |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu                                       |      | 1 777                                                                   | 1 420                                                                   |
| Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych            |      | 59 364                                                                  | 37 332                                                                  |
| Pozostałe                                                                     |      | 1 213                                                                   | 1 350                                                                   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                       |      | <b>(41 775)</b>                                                         | <b>169 541</b>                                                          |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów |      | (1 195)                                                                 | (4 242)                                                                 |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                    |      | <b>44 125</b>                                                           | <b>17 334</b>                                                           |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                      | 17   | <b>42 930</b>                                                           | <b>13 092</b>                                                           |

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

### ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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 |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2026 roku         | 330 538            | 90 395                                                        | -                                                     | 764 843          | 1 185 776             |
| Zysk/(strata) netto za okres          | -                  | -                                                             | -                                                     | 5 353            | 5 353                 |
| Inne całkowite dochody netto za okres | -                  | -                                                             | -                                                     | -                | -                     |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>      | -                  | -                                                             | -                                                     | 5 353            | 5 353                 |
| Na dzień 30 czerwca 2026 roku         | 330 538            | 90 395                                                        | -                                                     | 770 196          | 1 191 129             |

### ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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 |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2025 roku         | 330 538            | 90 395                                                        | 14                                                    | 761 500          | 1 182 447             |
| Zysk/(strata) netto za okres          | -                  | -                                                             | -                                                     | 14 204           | 14 204                |
| Inne całkowite dochody netto za okres | -                  | -                                                             | (14)                                                  | -                | (14)                  |
| <b>Całkowity dochód za okres</b>      | -                  | -                                                             | (14)                                                  | 14 204           | 14 190                |
| Na dzień 30 czerwca 2025 roku         | 330 538            | 90 395                                                        | -                                                     | 775 704          | 1 196 637             |

## **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 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2025 roku.

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

### **2. Zmiany w składzie Grupy**

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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 30 czerwca 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, za 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) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Poza przepływami netto z najmu, po stronie wpływów ujętych w prognozie najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych, w kwocie ok. 93 mln PLN;
- przepływy związane ze sprzedażą zakończonych jak i realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 242 mln PLN;
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji emitowanych zarówno na podstawie prospektu jak i w oparciu o dostępne zwolnienia prospektowe, w kwocie ok. 193 mln PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty

obrotowe, w kwocie ok. 220 mln PLN;

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

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają planowane nakłady inwestycyjne. W tym obszarze Grupę wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Realizacja prognozy w oparciu o powyższe zdarzenia jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup bardzo dobrze położonych gruntów (również poprzez emisję obligacji) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów, które są wolne od jakichkolwiek obciążeń lub sprzedaż części posiadanych aktywów. Zarząd ocenia powyższe alternatywne możliwości zapewniania finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z partnerami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

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

30 czerwca 2026 roku

31 grudnia 2025 roku

|     |        |        |
|-----|--------|--------|
| EUR | 4,2963 | 4,2267 |
| USD | 3,7708 | 3,6016 |

## 5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym

### UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

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 86 014 tys. PLN.

### SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 249 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 Grupy,
- tempo i ceny 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 oraz z 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:

|                                                       | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Przychody z najmu (MSSF 16)</b>                    | <b>57 832</b>                                                           | <b>50 256</b>                                                           |
| <b>Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:</b> | <b>129 846</b>                                                          | <b>82 546</b>                                                           |
| - przychody ze sprzedaży mieszkań**                   | 106 507                                                                 | 63 411                                                                  |
| - przychody z tytułu service charge *                 | 22 855                                                                  | 18 993                                                                  |
| - przychody z tytułu wykonania aranżacji**            | 484                                                                     | 142                                                                     |
| <b>Razem przychody z najmu i umów z klientami</b>     | <b>187 678</b>                                                          | <b>132 802</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 ujmują 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 uprawdopodobniona;
- 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.

## 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 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 półrocze 2026 roku

| Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty                    | Nieruchomości komercyjne | Nieruchomości mieszkaniowe | Generalne wykonawstwo | Korekty               | Razem            |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Przychody ze sprzedaży mieszkań                                                | -                        | 106 507                    | -                     | -                     | 106 507          |
| Koszty sprzedanych mieszkań                                                    | -                        | (98 905)                   | -                     | -                     | (98 905)         |
| <b>Wynik na sprzedaży mieszkań</b>                                             | -                        | <b>7 602</b>               | -                     | -                     | <b>7 602</b>     |
| Przychody z najmu i aranżacji                                                  | 83 069                   | -                          | -                     | (1 898)               | 81 171           |
| Koszty związane z najmem i aranżacjami                                         | (31 704)                 | -                          | -                     | 650                   | (31 054)         |
| <b>Wynik z najmu i aranżacji</b>                                               | <b>51 365</b>            | -                          | -                     | <b>(1 248)</b>        | <b>50 117</b>    |
| <b>Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>           | <b>55 402</b>            | -                          | -                     | -                     | <b>55 402</b>    |
| Przychody generalnego wykonawcy                                                | -                        | -                          | 231 163               | (231 163)             | -                |
| Koszty generalnego wykonawcy                                                   | -                        | -                          | (188 717)             | 188 717               | -                |
| <b>Wynik generalnego wykonawcy</b>                                             | -                        | -                          | <b>42 446</b>         | <b>(42 446)</b>       | -                |
| <b>Wynik na segmencie</b>                                                      | <b>106 767</b>           | <b>7 602</b>               | <b>42 446</b>         | <b>(43 694)</b>       | <b>113 121</b>   |
| Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności   | 986                      | -                          | -                     | -                     | 986              |
| 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                                                  | 856                      | -                          | 5 227                 | 69 978                | 76 061           |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                     | 2 282 460                | -                          | -                     | -                     | 2 282 460        |
| Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 56 947                   | -                          | -                     | -                     | 56 947           |
| Zapasy                                                                         | -                        | 1 338 407                  | 15 748                | -                     | 1 354 155        |
| Pozostałe aktywa segmentów                                                     | 131 620                  | 61 861                     | 49 788                | 52 330                | 295 599          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                             | 11 429                   | 13 939                     | 17 434                | 128                   | 42 930           |
| <b>RAZEM AKTYWA</b>                                                            | <b>2 483 312</b>         | <b>1 414 207</b>           | <b>170 622</b>        | <b>122 436</b>        | <b>4 190 577</b> |
| Kredyty i pożyczki                                                             | 1 221 278                | 287 238                    | 35 424                | 52 355                | 1 596 295        |
| Obligacje                                                                      | -                        | 73 693                     | -                     | 613 624               | 687 317          |
| Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług                              | -                        | -                          | 129 297               | -                     | 129 297          |
| Pozostałe zobowiązania                                                         | 180 303                  | 317 288                    | 56 248                | 32 700                | 586 539          |
| <b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA</b>                                                      | <b>1 401 581</b>         | <b>678 219</b>             | <b>220 969</b>        | <b>698 679</b>        | <b>2 999 448</b> |

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

| Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty                  | Nieruchomości komercyjne | Nieruchomości mieszkaniowe | Generalne wykonawstwo | Korekty         | Razem         |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży mieszkań                                              | -                        | 63 411                     | -                     | -               | 63 411        |
| Koszty sprzedanych mieszkań                                                  | -                        | (37 815)                   | -                     | -               | (37 815)      |
| <b>Wynik na sprzedaży mieszkań</b>                                           | -                        | <b>25 596</b>              | -                     | -               | <b>25 596</b> |
| Przychody z najmu i aranżacji                                                | 71 180                   | -                          | -                     | (1 789)         | 69 391        |
| Koszty związane z najmem i aranżacjami                                       | (26 676)                 | -                          | -                     | 647             | (26 029)      |
| <b>Wynik z najmu i aranżacji</b>                                             | <b>44 504</b>            | -                          | -                     | <b>(1 142)</b>  | <b>43 362</b> |
| <b>Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>         | <b>29 819</b>            | -                          | -                     | -               | <b>29 819</b> |
| Przychody generalnego wykonawcy                                              | -                        | -                          | 157 822               | (157 822)       | -             |
| Koszty generalnego wykonawcy                                                 | -                        | -                          | (116 375)             | 116 375         | -             |
| <b>Wynik generalnego wykonawcy</b>                                           | -                        | -                          | <b>41 447</b>         | <b>(41 447)</b> | -             |
| <b>Wynik na segmencie</b>                                                    | <b>74 323</b>            | <b>25 596</b>              | <b>41 447</b>         | <b>(42 589)</b> | <b>98 777</b> |
| Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 1 888                    | -                          | -                     | -               | 1 888         |

### Informacje dotyczące segmentów operacyjnych na dzień 31 grudnia 2025 rok

| 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                                                  | 131                      | -                          | 6 044                 | 71 511                | 77 686           |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                     | 2 211 819                | -                          | -                     | -                     | 2 211 819        |
| Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 55 961                   | -                          | -                     | -                     | 55 961           |
| Zapasy                                                                         | -                        | 1 224 628                  | 16 006                | -                     | 1 240 634        |
| Pozostałe aktywa segmentów                                                     | 114 337                  | 86 642                     | 47 063                | 62 955                | 310 997          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                             | 9 159                    | 6 711                      | 1 216                 | 27 039                | 44 125           |
| <b>RAZEM AKTYWA</b>                                                            | <b>2 391 407</b>         | <b>1 317 981</b>           | <b>152 754</b>        | <b>161 505</b>        | <b>4 023 647</b> |
| Kredyty i pożyczki                                                             | 1 215 340                | 225 463                    | 99 384                | 51 970                | 1 592 157        |
| Obligacje                                                                      | -                        | 72 364                     | -                     | 550 635               | 622 999          |
| Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług                              | -                        | -                          | 119 697               | -                     | 119 697          |
| Pozostałe zobowiązania                                                         | 159 342                  | 236 457                    | 73 153                | 34 066                | 503 018          |
| <b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA</b>                                                      | <b>1 374 682</b>         | <b>534 284</b>             | <b>292 234</b>        | <b>636 671</b>        | <b>2 837 871</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

|                                            | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Odsetki od pożyczek udzielonych            | 806                                                                     | 753                                                                     |
| Odsetki pozostałe                          | 89                                                                      | 221                                                                     |
| Dodatnie różnice kursowe                   | -                                                                       | 17 258                                                                  |
| Wycena pochodnych instrumentów finansowych | 7 758                                                                   | -                                                                       |
| Wynik na sprzedaży jednostki zależnej      | -                                                                       | 912                                                                     |
| Pozostałe przychody finansowe              | 90                                                                      | 17                                                                      |
| <b>Przychody finansowe ogółem</b>          | <b>8 743</b>                                                            | <b>19 161</b>                                                           |

## Koszty finansowe

|                                              | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Odsetki od kredytów i pożyczek               | 34 401                                                                  | 31 910                                                                  |
| Odsetki od obligacji                         | 27 790                                                                  | 20 272                                                                  |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu | 2 439                                                                   | 1 420                                                                   |
| Pozostałe odsetki                            | 536                                                                     | 123                                                                     |
| Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych  | 2 876                                                                   | 1 372                                                                   |
| Wycena pochodnych instrumentów finansowych   | -                                                                       | 19 385                                                                  |
| Ujemne różnice kursowe                       | 21 473                                                                  | -                                                                       |
| Koszty faktoringu                            | 2 011                                                                   | 2 012                                                                   |
| Koszty otrzymanych poręczeń                  | 2 911                                                                   | 3 200                                                                   |
| Inne koszty finansowe                        | 1 190                                                                   | 2 039                                                                   |
| <b>Koszty finansowe ogółem</b>               | <b>95 627</b>                                                           | <b>81 733</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:

|                                                                         | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników</b>   | <b>7 420</b>                                                            | <b>18 621</b>                                                           |
| Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%) | 1 410                                                                   | 3 538                                                                   |
| <b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>                    | <b>2 067</b>                                                            | <b>4 417</b>                                                            |
| Różnica, w tym:                                                         | 657                                                                     | 879                                                                     |
| - wynikająca z różnic trwałych                                          | 657                                                                     | 887                                                                     |
| - wynikająca z podatku minimalnego oraz innych tytułów                  | -                                                                       | (8)                                                                     |

## 13. Nieruchomości inwestycyjne

### OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU (niebadane)

|                                                  | Saldo<br>otwarcia,<br>w tym: | prawo do<br>użytkowania<br>(PWUG) | wartość godziwa<br>zgodnie<br>z wyceną** | Prawo do<br>użytkowania<br>aktywów | Aktualizacja<br>wartości<br>godziwej | Nakłady<br>inwestycyjne | Transfery<br>**** | Sprzedaż        | Inne            | Saldo<br>zamknięcia,<br>w tym: | prawo do<br>użytkowania<br>(PWUG) | wartość godziwa<br>zgodnie<br>z wyceną*** |
|--------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|
| Global Office Park C, Katowice                   | 40 295                       | 141                               | 40 154                                   | -                                  | 771                                  | 22                      | -                 | -               | (175)           | 40 913                         | 141                               | 40 772                                    |
| Equal Business Park D, Kraków                    | 121 764                      | -                                 | 121 764                                  | -                                  | 1 991                                | 530                     | -                 | -               | (500)           | 123 785                        | -                                 | 123 785                                   |
| Palio Office Park A, Gdańsk                      | 165 814                      | 126                               | 165 688                                  | -                                  | 5 661                                | 9                       | -                 | -               | (494)           | 170 990                        | 126                               | 170 864                                   |
| Cavatina Hall A, Bielsko - Biała<br>(biurowiec)  | 81 491                       | 370                               | 81 121                                   | -                                  | 752                                  | 2 070                   | -                 | -               | (198)           | 84 115                         | 370                               | 83 745                                    |
| Global Office Park A1 Katowice                   | 283 593                      | 282                               | 283 311                                  | -                                  | (5 393)                              | 535                     | -                 | -               | (3 679)         | 275 056                        | 282                               | 274 774                                   |
| Global Office Park A2 Katowice                   | 255 951                      | 286                               | 255 665                                  | -                                  | 841                                  | 2 142                   | -                 | -               | 685             | 259 619                        | 286                               | 259 333                                   |
| Palio Office Park B, Gdańsk                      | 77 092                       | 123                               | 76 969                                   | 1                                  | 1 665                                | 344                     | -                 | -               | (56)            | 79 046                         | 124                               | 78 922                                    |
| Quorum D, Wrocław                                | 177 808                      | 1 766                             | 176 042                                  | 13 661                             | 1 567                                | -                       | -                 | -               | (601)           | 192 435                        | 15 427                            | 177 008                                   |
| Cavatina Hall B, Bielsko-Biała                   | 39 333                       | -                                 | 39 333                                   | -                                  | 785                                  | -                       | -                 | -               | (137)           | 39 981                         | -                                 | 39 981                                    |
| Ocean Office Park B, Kraków                      | 304 457                      | 2 398                             | 302 059                                  | -                                  | (3 680)                              | 8 149                   | -                 | -               | 720             | 309 646                        | 2 398                             | 307 248                                   |
| WiMa D, Łódź                                     | 17 040                       | 336                               | 16 704                                   | -                                  | 399                                  | -                       | -                 | -               | (124)           | 17 315                         | 336                               | 16 979                                    |
| Ocean Office Park D, Kraków                      | 54 749                       | -                                 | 54 749                                   | -                                  | (1 704)                              | -                       | -                 | -               | (437)           | 52 608                         | -                                 | 52 608                                    |
| Quorum A, Wrocław                                | 184 133                      | 6 992                             | 177 141                                  | (1)                                | 368                                  | 629                     | -                 | -               | (134)           | 184 995                        | 6 991                             | 178 004                                   |
| Grundmanna A, Katowice                           | 169 470                      | 303                               | 169 167                                  | -                                  | 1 504                                | 17 818                  | -                 | -               | 2 434           | 191 226                        | 303                               | 190 923                                   |
| <b>Nieruchomości inwestycyjne<br/>zakończone</b> | <b>1 972 990</b>             | <b>13 123</b>                     | <b>1 959 867</b>                         | <b>13 661</b>                      | <b>5 527</b>                         | <b>32 248</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>        | <b>(2 696)</b>  | <b>2 021 730</b>               | <b>26 784</b>                     | <b>1 994 946</b>                          |
| Nieruchomości inwestycyjne<br>w budowie*         | 238 829                      | 299                               | -                                        | -                                  | 48 512                               | 4 748                   | -                 | (16 638)        | (14 721)        | 260 730                        | 299                               | -                                         |
| <b>Razem</b>                                     | <b>2 211 819</b>             | <b>13 422</b>                     | <b>1 959 867</b>                         | <b>13 661</b>                      | <b>54 039</b>                        | <b>36 996</b>           | <b>-</b>          | <b>(16 638)</b> | <b>(17 417)</b> | <b>2 282 460</b>               | <b>27 083</b>                     | <b>1 994 946</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 28 920 tys. PLN. \*\*\*\* Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

W styczniu 2026 roku Grupa dokonała sprzedaży nakładów na nieruchomość inwestycyjną Palio C zlokalizowaną w Gdańsku na rzecz jednostki powiązanej Grupy Kapitałowej Cavare S.A. Cena sprzedaży wyniosła 18 001 tys. PLN.

Wzrost wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie wynika z przeszacowania wartości gruntów, będącego m.in. efektem uzyskania pozwoleń na budowę nieruchomości komercyjnych.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec czerwca 2026 roku wyniósł 260 431 tys. PLN (2025: 238 530 tys. PLN). Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I półroczu 2026 roku wyniosły 3 256 tys. PLN, z czego 879 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 roku  
(w tysiącach PLN)

**ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

|                                                  | Saldo<br>otwarcia,<br>w tym: | prawo do<br>użytkowania<br>(PWUG) | wartość<br>godziwa<br>zgodnie<br>z wyceną** | Prawo do<br>użytkowania<br>aktywów | Aktualizacja<br>wartości<br>godziwej | Nakłady<br>inwestycyjne | Transfery**** | Sprzedaż | Inne             | Saldo<br>zamknięcia, w<br>tym: | prawo do<br>użytkowania<br>(PWUG) | wartość<br>godziwa zgodnie<br>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<br>(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<br/>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<br>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 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 wynosił:

- na dzień 30 czerwca 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 – 89%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 63%, Quorum D – 87%, 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 – 87%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 61%, 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 30 czerwca 2026 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 czerwca 2026 roku.**

|                                                                           | Global Office Park C<br>Katowice | Equal Business Park D<br>Kraków      | Palio Office Park A<br>Gdańsk | Cavatina Hall A Bielsko -<br>Biała<br>(biurowiec) | Global Office Park A1<br>Katowice | Global Office Park A2<br>Katowice | Palio Office Park B<br>Gdańsk |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Wartość godziwa                                                           | 40 772                           | 123 785                              | 170 864                       | 83 745                                            | 274 774                           | 259 333                           | 78 922                        |
| Skumulowana marża*                                                        | 11 796                           | 44 678                               | 63 084                        | 20 665                                            | 40 738                            | 38 448                            | 17 397                        |
| <b>Skumulowana marża ujęta<br/>w relacji do wartości<br/>godziwej (%)</b> | <b>29%</b>                       | <b>36%</b>                           | <b>37%</b>                    | <b>25%</b>                                        | <b>15%</b>                        | <b>15%</b>                        | <b>22%</b>                    |
|                                                                           | Quorum D<br>Wrocław              | Cavatina Hall B<br>Bielsko-<br>Biała | Ocean Office Park B<br>Kraków | WiMa D<br>Łódź                                    | Ocean Office Park D<br>Kraków     | Quorum A<br>Wrocław               | Grundmanna A,<br>Katowice     |
| Wartość godziwa                                                           | 177 008                          | 39 981                               | 307 248                       | 16 979                                            | 52 608                            | 178 004                           | 190 923                       |
| Skumulowana marża*                                                        | 21 494                           | 361                                  | 82 013                        | 512                                               | (4 388)                           | 20 838                            | 21 256                        |
| <b>Skumulowana marża ujęta<br/>w relacji do wartości<br/>godziwej (%)</b> | <b>12%</b>                       | <b>1%</b>                            | <b>27%</b>                    | <b>3%</b>                                         | <b>(8%)</b>                       | <b>12%</b>                        | <b>11%</b>                    |

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

|                                                                           | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości<br/>inwestycyjnych, w tym:</b> | <b>55 402</b>                                                           | <b>29 819</b>                                                           |
| Zysk z wyceny nieruchomości<br>inwestycyjnych                             | 54 039                                                                  | 24 278                                                                  |

## 14. Zapasy

### OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

|                                         | Saldo<br>otwarcia,<br>w tym: | prawo do<br>użytkowa<br>nia<br>aktywów<br>(PWUG) | Prawo do<br>użytkowa<br>nia<br>aktywów | Nakłady<br>inwestycyjne | Sprzedaż        | Inne     | Saldo<br>zamknięcia,<br>w tym: | prawo do<br>użytkowa<br>nia<br>aktywów<br>(PWUG) |
|-----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-----------------|----------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Budynki mieszkalne zakończone:</b>   |                              |                                                  |                                        |                         |                 |          |                                |                                                  |
| Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź  | 26 290                       | 287                                              | (65)                                   | 196                     | (8 127)         | -        | 18 294                         | 222                                              |
| Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź  | 110 164                      | 1 051                                            | (236)                                  | 3 527                   | (77 728)        | -        | 35 727                         | 815                                              |
| Belg Apartamenty, etap I, Katowice      | 9 782                        | -                                                | -                                      | 822                     | (8 005)         | -        | 2 599                          | -                                                |
| <b>Budynki mieszkalne w realizacji:</b> |                              |                                                  |                                        |                         |                 |          |                                |                                                  |
| Widzewska Manufaktura, Budynek A, Łódź  | 105 022                      | 1 273                                            | -                                      | 22 202                  | -               | -        | 127 224                        | 1 273                                            |
| Belg Apartamenty, etap II, Katowice     | 68 264                       | -                                                | -                                      | 27 515                  | -               | -        | 95 779                         | -                                                |
| Quorum Tower, Wrocław                   | 639 518                      | 9 506                                            | (1)                                    | 109 008                 | -               | -        | 748 525                        | 9 505                                            |
| Grundmanna Apartments, Katowice         | 72 521                       | 258                                              | -                                      | 26 677                  | -               | -        | 99 198                         | 258                                              |
| <b>Pozostałe zapasy</b>                 | 209 073                      | 22 068                                           | -                                      | 17 736                  | -               | -        | 226 809*                       | 22 068                                           |
| <b>Razem</b>                            | <b>1 240 634</b>             | <b>34 443</b>                                    | <b>(302)</b>                           | <b>207 683</b>          | <b>(93 860)</b> | <b>-</b> | <b>1 354 155</b>               | <b>34 141</b>                                    |

\* w tym ok. 211 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.

W pierwszym półroczu 2026 roku przychody ze sprzedaży mieszkań wyniosły 106 507 tys. PLN. Koszt własny sprzedanych mieszkań wyniósł 98 905 tys. PLN (w tym koszty sprzedaży 5 046 tys. PLN). Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w I półroczu 2026 roku wyniosły 46 691 tys. PLN, z czego 9 219 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

|                                         | Saldo<br>otwarcia,<br>w tym: | prawo do<br>użytkowa<br>nia<br>aktywów<br>(PWUG) | Prawo do<br>użytkowa<br>nia<br>aktywów | Nakłady<br>inwestycyjne | Sprzedaż        | Inne           | Saldo<br>zamknięcia,<br>w tym: | prawo do<br>użytkowa<br>nia<br>aktywów<br>(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>                 | 175 408                      | 22 069                                           | (1)                                    | 33 666                  | -               | -              | 209 073*                       | 22 068                                           |
| <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 14 września 2026 roku.**

|                        | Umowy sprzedaży |              | Umowy rezerwacyjne |           | Razem          |              |
|------------------------|-----------------|--------------|--------------------|-----------|----------------|--------------|
|                        | Wartość         | Ilość        | Wartość            | Ilość     | Wartość        | Ilość        |
| Belg Apartamenty I     | 114 756         | 237          | 742                | 2         | 115 498        | 239          |
| Belg Apartamenty II    | 79 707          | 163          | 14 233             | 22        | 93 940         | 185          |
| Grundmanna Apartamenty | 33 666          | 78           | 6 660              | 16        | 40 326         | 94           |
| Quorum Tower           | 317 548         | 277          | 15 668             | 14        | 333 216        | 291          |
| WiMa Apartments A      | 20 760          | 36           | 13 238             | 16        | 33 998         | 52           |
| WiMa Apartments B      | 41 212          | 98           | 2 714              | 7         | 43 926         | 105          |
| WiMa Apartments C      | 107 675         | 269          | 2 909              | 9         | 110 584        | 278          |
| <b>Razem</b>           | <b>715 324</b>  | <b>1 158</b> | <b>56 164</b>      | <b>86</b> | <b>771 488</b> | <b>1 244</b> |

## 15. Zadłużenie

|                                                                        | 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | 31 grudnia 2025 roku |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Kredyty                                                                | 1 241 134                           | 1 243 960            |
| Pożyczki od jednostek powiązanych                                      | 28 713                              | 28 609               |
| Pożyczki od jednostek niepowiązanych                                   | 326 448                             | 319 588              |
| Obligacje                                                              | 687 317                             | 622 999              |
| Pochodne instrumenty finansowe                                         | 2 299                               | 10 058               |
| Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów | 61 225                              | 47 866               |
| Pozostałe zobowiązania leasingowe                                      | 5 418                               | 5 755                |
| Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego                            | 21 909                              | 41 771               |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                                       | 56 283                              | 56 054               |
| <b>Zadłużenie razem, w tym:</b>                                        | <b>2 430 746</b>                    | <b>2 376 660</b>     |
| - część długoterminowa                                                 | 1 968 322                           | 2 024 839            |
| - część krótkoterminowa                                                | 462 424                             | 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 2026 roku 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. Finansowanie zostało spłacone w dniu terminu ostatecznej spłaty.

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.

W dniu 29 czerwca 2026 roku spółka zależna Grundmanna Apartments Sp. z o.o. podpisała z mBank S.A. umowę kredytu budowlanego na maksymalną kwotę 61,4 mln PLN oraz kredytu na VAT na maksymalną kwotę 6 mln PLN. Termin spłaty przypada 42 m-ce po pierwszym dniu wypłaty lub 29 kwietnia 2030 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyty nie zostały uruchomione.

## EMISJA OBLIGACJI

W dniu 18 lutego 2026 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. 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 równowartości tej kwoty wyrażonej 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.

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.

W dniu 17 maja 2026 roku Spółka Cavatina Holding S.A. dokonała wykupu obligacji serii P2022D, a w dniu 5 czerwca 2026 roku wykupu obligacji serii P2023A.

## 16. Pozostałe aktywa finansowe

|                                                                | 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | 31 grudnia 2025 roku |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Pożyczki udzielone                                             | 35 032                              | 54 311               |
| Pochodne instrumenty finansowe                                 | -                                   | -                    |
| Pozostałe aktywa finansowe, w tym:                             | 81 946                              | 110 650              |
| - depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia | 27 663                              | 27 236               |
| - kaucje wpłacone przez najemców                               | 25 063                              | 25 070               |
| - rachunki powiernicze                                         | 29 220                              | 58 344               |
| <b>Razem</b>                                                   | <b>116 978</b>                      | <b>164 961</b>       |
| - długoterminowe                                               | 34 638                              | 55 005               |
| - krótkoterminowe                                              | 82 340                              | 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:

|                          | 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | 31 grudnia 2025 roku |
|--------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Środki pieniężne w banku | 42 930                              | 44 125               |
| <b>Razem</b>             | <b>42 930</b>                       | <b>44 125</b>        |

W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w ramach pozostałych korekt z działalności operacyjnej prezentowana jest m.in. zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania, w tym środków zdeponowanych na rachunkach powierniczych w kwocie 28 mln PLN oraz różnice kursowe z wyceny instrumentów finansowych denominowanych w EUR i USD w kwocie 21 mln PLN oraz 12 mln skapitalizowanych wartości kosztów finansowania zewnętrznego.

## 18. 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:

| Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych                                 | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wartość udziałów na 01.01.</b>                                            | <b>55 961</b>                                                           | <b>55 902</b>                                                           |
| Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 986                                                                     | 1 888                                                                   |
| <b>Wartość udziałów na 30.06.</b>                                            | <b>56 947</b>                                                           | <b>57 790</b>                                                           |

## 19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:          | 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | 31 grudnia 2025 roku |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Zobowiązania inwestycyjne wobec jednostek pozostałych | 129 297                             | 119 697              |
| Pozostałe zobowiązania wobec jednostek powiązanych    | 7 936                               | 4 412                |
| Pozostałe zobowiązania wobec jednostek pozostałych    | 41 501                              | 45 262               |
| <b>Razem</b>                                          | <b>178 734</b>                      | <b>169 371</b>       |
| - długoterminowe                                      | 13 496                              | 14 768               |
| - krótkoterminowe                                     | 165 238                             | 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 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.

## 20. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

|                                                                                     | 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | 31 grudnia 2025 roku |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:</b>                         | <b>15 209</b>                       | <b>2 303</b>         |
| Podatek VAT                                                                         | 4 064                               | 1 667                |
| Podatek dochodowy od osób fizycznych                                                | 229                                 | 216                  |
| Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych                                       | 397                                 | 376                  |
| Podatek od nieruchomości, opłata za prawo do wieczystego użytkowania gruntu i inne  | 10 519                              | 44                   |
| <b>Zaliczki wpłacone przez klientów</b>                                             | <b>232 490</b>                      | <b>128 886</b>       |
| <b>Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze oraz opłaty rezerwacyjne</b> | <b>29 922</b>                       | <b>55 958</b>        |
| <b>Inne zobowiązania niefinansowe</b>                                               | <b>9 826</b>                        | <b>6 434</b>         |
| <b>Razem</b>                                                                        | <b>287 447</b>                      | <b>193 581</b>       |
| - długoterminowe                                                                    | -                                   | -                    |
| - krótkoterminowe                                                                   | 287 447                             | 193 581              |

## 21. 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.

|                                                                             | 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | 31 grudnia 2025 roku |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b> |                                     |                      |
| Kontrakty IRS na stopę procentową                                           | -                                   | -                    |
| <b>Razem aktywa</b>                                                         | <b>-</b>                            | <b>-</b>             |
| <b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>                                     |                                     |                      |
| Kontrakty IRS na stopę procentową                                           | 2 299                               | 10 058               |
| <b>Razem zobowiązania</b>                                                   | <b>2 299</b>                        | <b>10 058</b>        |

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

|                                                                  | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2026 roku<br>(niebadane) | okres 6 miesięcy zakończony<br>dnia 30 czerwca 2025 roku<br>(niebadane) |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Zysk (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych       | (2 876)                                                                 | (1 372)                                                                 |
| Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych | 7 848                                                                   | (19 385)                                                                |
| <b>Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem</b>      | <b>4 972</b>                                                            | <b>(20 757)</b>                                                         |

## 22. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU (niebadane)

|                                                                 | 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) | 63           | 16                                              | -                           | -                             | 6 157                       | -                             |
| Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)     | -            | -                                               | -                           | 5                             | -                           | -                             |
| Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)                      | 1            | 16                                              | 1 300                       | 463                           | 222                         | -                             |
| Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)       | -            | -                                               | -                           | 11                            | -                           | -                             |
| Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)        | 373          | 176                                             | -                           | 231                           | -                           | -                             |
| Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatiny Group S.A.)       | -            | 18                                              | -                           | -                             | -                           | -                             |
| ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)    | -            | 111                                             | -                           | -                             | -                           | -                             |
| ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)    | -            | 2                                               | -                           | 7                             | -                           | -                             |
| Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)        | 2 465        | 5 253                                           | -                           | -                             | -                           | -                             |
| Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)             | -            | 2                                               | -                           | 89                            | -                           | -                             |
| CAVARE GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)            | -            | 18 048                                          | -                           | -                             | -                           | -                             |
| Pozostałe jednostki powiązane                                   | -            | 43                                              | -                           | -                             | -                           | -                             |
| Zarząd i Rada Nadzorcza                                         | 21           | -                                               | -                           | -                             | -                           | -                             |
| <b>Razem</b>                                                    | <b>2 923</b> | <b>23 685</b>                                   | <b>1 300</b>                | <b>806</b>                    | <b>6 379</b>                | <b>-</b>                      |

\*odsetki oraz pozostałe koszty odniesione w koszty finansowe w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i/lub zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych bądź wartość zapasów.

### OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU (niebadane)

|                                                                 | 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) | 38           | 86                                              | 33                          | -                             | 5 067                       | 17                            |
| Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)       | -            | 94                                              | -                           | -                             | -                           | -                             |
| Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)                      | 5            | 15                                              | 1 865                       | 406                           | 136                         | -                             |
| Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)     | -            | 46                                              | -                           | -                             | -                           | -                             |
| Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)        | 8 478        | 2 159                                           | -                           | 22                            | -                           | -                             |
| ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)    | -            | 5 602                                           | -                           | -                             | -                           | -                             |
| Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)        | 246          | 760                                             | -                           | 227                           | -                           | -                             |
| Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)             | -            | 4                                               | 562                         | 24                            | 58                          | -                             |
| Pozostałe jednostki powiązane                                   | -            | 179                                             | 17                          | 74                            | -                           | -                             |
| Zarząd i Rada Nadzorcza                                         | 24           | 5 062                                           | -                           | -                             | -                           | -                             |
| <b>Razem</b>                                                    | <b>8 791</b> | <b>14 007</b>                                   | <b>2 477</b>                | <b>753</b>                    | <b>5 261</b>                | <b>17</b>                     |

\*odsetki oraz pozostałe koszty odniesione w koszty finansowe w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i/lub zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych bądź wartość zapasów.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 roku  
(w tysiącach PLN)

**NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 ROKU (niebadane)**

|                                                                 | Należności z tyt. dostaw, robót<br>i usług oraz pozostałe<br>należności | Zobowiązania z tyt. dostaw, robót<br>i usług oraz pozostałe<br>zobowiązania | Pożyczki udzielone | Pożyczki i inne<br>zobowiązania dłużne |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|
| Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla) | 106                                                                     | 7 644                                                                       | -                  | -                                      |
| Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)     | -                                                                       | -                                                                           | 394                | -                                      |
| Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)                      | 801                                                                     | 573                                                                         | 22 273             | 28 713                                 |
| Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)       | -                                                                       | -                                                                           | 1 200              | -                                      |
| Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)        | 179                                                                     | 52                                                                          | 8 120              | -                                      |
| Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatiny Group S.A.)       | -                                                                       | 3 888                                                                       | -                  | -                                      |
| ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)    | -                                                                       | -                                                                           | -                  | -                                      |
| ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)    | 5 535                                                                   | -                                                                           | 243                | -                                      |
| Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)        | 31 989                                                                  | 7 967                                                                       | -                  | -                                      |
| Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)             | -                                                                       | -                                                                           | 2 802              | -                                      |
| CAVARE GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)            | 57                                                                      | -                                                                           | -                  | -                                      |
| Pozostałe spółki powiązane                                      | 6                                                                       | 34                                                                          | -                  | -                                      |
| Zarząd i Rada Nadzorcza                                         | -                                                                       | -                                                                           | -                  | -                                      |
| <b>Razem</b>                                                    | <b>38 673</b>                                                           | <b>20 158</b>                                                               | <b>35 032</b>      | <b>28 713</b>                          |

**NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

|                                                                 | Należności z tyt. dostaw, robót<br>i usług oraz pozostałe<br>należności | Zobowiązania z tyt. dostaw, robót<br>i usług oraz pozostałe<br>zobowiązania | Pożyczki udzielone | Pożyczki i inne<br>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 współkontrolowana)        | 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 półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 roku  
(w tysiącach PLN)

**POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 30 CZERWCA 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    | 5 184                              | 22 273                             | Euribor + marża | 25.03.2030    | brak           |
| Cavatina GW Sp. z o.o.     | Pensieri Sp. z o.o.        | PLN    | -                                  | 394                                | Wibor + marża   | 31.12.2026    | brak           |
| Cavatina GW Sp. z o.o.     | Cavatina Art GmbH          | EUR    | 279                                | 1 200                              | Euribor + marża | 20.08.2028    | brak           |
| Cavatina Holding S.A.      | Recap SPV 5 Sp. z o.o.     | PLN    | -                                  | 243                                | Wibor + marża   | 24.04.2030    | brak           |
| Cavatina SPV 16 Sp. z o.o. | CAVARE S.A.                | PLN    | -                                  | 2 802                              | Wibor + marża   | 14.05.2030    | brak           |
| Cavatina Holding S.A.      | Cavatina Office Sp. z o.o. | EUR    | 1 890                              | 8 120                              | stałe           | 31.12.2037    | brak           |
| <b>Razem w tym:</b>        |                            |        |                                    | <b>35 032</b>                      |                 |               |                |
| - część długoterminowa     |                            |        |                                    | 34 638                             |                 |               |                |
| - część krótkoterminowa    |                            |        |                                    | 394                                |                 |               |                |

## **23. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt na Bliskim Wschodzie.**

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

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

W dniu 9 lipca 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 75 tysięcy zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026B o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 7,5 mln EUR. W dniu 27 lipca 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zwiększeniu maksymalnej liczby zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026B będących przedmiotem prowadzonej przez Spółkę oferty publicznej do nie więcej niż 115 tysięcy obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11,5 mln EUR. W dniu 30 lipca 2026 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę o dopuszczeniu do 115.000 emitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026B o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 11,5 mln EUR do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW z dniem rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 31 lipca 2026 roku spółka Cavatina Holding S.A. dokonała wcześniejszego wykupu i częściowego umorzenia obligacji P2023B\_EUR. W procesie wcześniejszego wykupu w celu umorzenia objęto dokładnie 18 718 sztuk obligacji.

W dniu 21 sierpnia 2026 roku na podstawie podpisanego aneksu jednostka zależna Cavatina GW przedłużyła umowę kredytową o kredyt w rachunku bieżącym z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. do dnia 25 sierpnia 2028 roku.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

***Sporządził***

**Michał Chudy**  
*Dyrektor Działu  
Konsolidacji i Sprawozdawczości*

***Podpisy Zarządu***

**Rafał Malarz**  
*Prezes Zarządu*

**Daniel Draga**  
*Wiceprezes Zarządu*

**Szymon Będkowski**  
*Wiceprezes Zarządu*

Kraków, dnia 24 września 2026 roku

