



## GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA I KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 MAJA 2025 ROKU

## SPIS TREŚCI

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

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU

		okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	8	48 436	-
Koszty sprzedanych mieszkań		(28 806)	-
<b>Wynik na sprzedaży mieszkań</b>		<b>19 630</b>	-
Przychody z najmu i aranżacji	8	32 345	28 907
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(12 675)	(13 175)
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>		<b>19 670</b>	<b>15 732</b>
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	(24 376)	9 347
<b>Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań</b>		<b>14 924</b>	<b>25 079</b>
Koszty ogólnego zarządu		(12 627)	(11 104)
Pozostałe przychody operacyjne		2 847	2 883
Pozostałe koszty operacyjne		(2 948)	(2 288)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>2 196</b>	<b>14 570</b>
Przychody finansowe	11	28 688	14 663
Koszty finansowe	11	(30 585)	(26 316)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	(107)	623
<b>Zysk brutto</b>		<b>192</b>	<b>3 540</b>
Podatek dochodowy	12	(42)	(734)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>150</b>	<b>2 806</b>
<b>Zysk netto za okres</b>		<b>150</b>	<b>2 806</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		17	8
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>17</b>	<b>8</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>		<b>167</b>	<b>2 814</b>
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,01	0,11
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		0,01	0,11

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 ROKU

	Nota	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne		20	24
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		76 000	77 352
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 259 925	2 746 555
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	55 795	55 902
Pozostałe aktywa finansowe	16	30 732	9 047
Pozostałe aktywa niefinansowe		6 660	5 891
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		38 862	32 968
		<b>2 550 419</b>	<b>3 010 164</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	14	877 756	373 314
Należności handlowe oraz pozostałe należności		38 136	28 375
Należności z tytułu podatku dochodowego		9 658	8 439
Pozostałe aktywa finansowe	16	61 753	48 591
Pozostałe aktywa niefinansowe		44 328	22 263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	17 222	17 334
		<b>1 048 853</b>	<b>498 316</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>3 599 272</b>	<b>3 508 480</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		31	14
Zyski zatrzymane		761 650	761 500
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>1 182 614</b>	<b>1 182 447</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki	15	1 266 563	1 148 421
Obligacje	15	395 075	350 342
Zobowiązania inwestycyjne		13 976	15 372
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	52 239	52 670
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	2 170	2 080
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		90	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		77 146	74 752
		<b>1 807 259</b>	<b>1 643 637</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		40 497	48 753
Kredyty i pożyczki	15	205 208	242 903
Obligacje	15	108 634	111 936
Zobowiązania inwestycyjne		82 427	109 433
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	3 097	3 372
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	43 657	43 910
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		114 123	113 857
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		5 929	4 514
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 827	3 718
		<b>609 399</b>	<b>682 396</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>2 416 658</b>	<b>2 326 033</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>3 599 272</b>	<b>3 508 480</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU

	Nota	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) brutto		192	3 540
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>(50 768)</b>	<b>7 657</b>
Amortyzacja		1 429	1 584
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	24 376	(9 347)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	18	107	(623)
Wycena instrumentów pochodnych		1 519	1 634
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(4 160)	(16 464)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(2 014)	(20 807)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(22 834)	9 468
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(33 491)	25 612
Odsetki		24 735	20 694
Podatek dochodowy zapłacony		(2 652)	(1 079)
Pozostałe		(37 783)	(3 015)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(50 576)</b>	<b>11 197</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>1 031</b>	<b>2 698</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	883
Spłata udzielonych pożyczek		1 020	1 608
Odsetki otrzymane		11	207
Pozostałe		-	-
<b>Wydatki</b>		<b>66 749</b>	<b>47 221</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		37	191
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		43 561	47 021
Udzielenie pożyczek		23 151	9
Pozostałe		-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(65 718)</b>	<b>(44 523)</b>

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU

Nota	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>349 764</b>	<b>102 496</b>
Wpływ z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	237 691	47 246
Emisja dłużnych papierów wartościowych	48 442	21 032
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	63 631	34 218
<b>Wydatki</b>	<b>233 582</b>	<b>96 302</b>
Spłata pożyczek i kredytów	137 474	35 683
Wykup dłużnych papierów wartościowych	11 347	12 241
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	63 709	33 140
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	708	1 100
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	363	316
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	19 016	13 822
Pozostałe	965	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>116 182</b>	<b>6 194</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(112)	(27 132)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>17 334</b>	<b>62 087</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>17 222</b>	<b>34 955</b>



## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		330 538	90 395	14	761 500	1 182 447
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	150	150
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	17	-	17
<b>Całkowity dochód za okres</b>		-	-	<b>17</b>	<b>150</b>	<b>167</b>
Na dzień 31 marca 2025 roku		<u>330 538</u>	<u>90 395</u>	<u>31</u>	<u>761 650</u>	<u>1 182 614</u>

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 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 2024 roku		330 538	90 395	1	750 660	1 171 594
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	2 806	2 806
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	8	-	8
<b>Całkowity dochód za okres</b>		-	-	<b>8</b>	<b>2 806</b>	<b>2 814</b>
Na dzień 31 marca 2024 roku		<u>330 538</u>	<u>90 395</u>	<u>9</u>	<u>753 466</u>	<u>1 174 408</u>

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

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

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

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

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku i, w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2024 roku.

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



## 2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład Grupy nie uległ zmianie.

Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 31 marca 2025 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 44 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 2024 zatwierdzonym do publikacji w dniu 15 kwietnia 2025 roku.

Dane w niniejszych 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), poziomu sprzedaży w ramach realizowanych projektów mieszkaniowych oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

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

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

## 4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu

skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2024 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

#### 4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 marca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
EUR	4,1839	4,2730
USD	3,8643	4,1012

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

#### UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWEJ

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku, na podstawie decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Wrocław w dniu 21 lutego 2025 roku, spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego dla nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu. W związku z uzyskanym pozwoleniem Grupa dokonała reklasyfikacji tej nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów. Szerzej opisane zostało w nocie 14.

#### SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości rozpoznała przychody ze sprzedaży 108 mieszkań inwestycji Belg Apartamenty etap I. Szerzej opisane w nocie 8.

#### POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

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

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

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

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

## 7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta

W I kwartale 2025 roku kurs PLN w stosunku do EUR umocnił się z poziomu 4,27 do poziomu 4,18 (tj. o ok. 2%), co wpłynęło negatywnie na wycenę portfela nieruchomości komercyjnych, dla których EUR stanowi walutę bazową. Z drugiej strony umocnienie złotego skutkowało zmniejszeniem zadłużenia finansowego denominowanego w EUR. Szacunkowy wpływ spadku kursu EUR/PLN to zmniejszenie wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych o około 39,6 mln PLN oraz dodatnie różnice kursowe z wyceny zobowiązań finansowych w kwocie ok 27 mln PLN.

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

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

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

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
<b>Przychody z najmu (MSSF 16)</b>	<b>22 999</b>	<b>17 462</b>
<b>Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:</b>	<b>57 782</b>	<b>11 445</b>
- przychody z tytułu service charge *	9 289	6 426
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	57	5 019
- przychody ze sprzedaży mieszkań**	48 436	-
<b>Razem przychody z najmu i umów z klientami</b>	<b>80 781</b>	<b>28 907</b>

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

W obszarze sprzedaży mieszkań, gdy umowa deweloperska została zaklasyfikowana do umów o sprzedaż wyrobu gotowego, a 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 ujemne 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 ujemne 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 sprzedaży lokalu mieszkalnego. W szczególnych przypadkach, jeśli spełnione

zostały warunki wymienione powyżej, można uznać, że przychód powstaje przed dniem zawarcia umowy notarialnej, w momencie odbioru technicznego lokalu przez nabywcę i przekazaniu mu dostępu do niego 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 i mieszkań i lokali usługowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy,
- usługi generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych) świadczone wyłącznie na rzecz segmentów: nieruchomości komercyjnych i nieruchomości mieszkaniowych.

Segmenty sprawozdawcze są tożsame z segmentami wyodrębnionymi dla celów zarządczych.

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

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

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

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody ze sprzedaży mieszkań	-	48 436	-	-	-
Koszty sprzedanych mieszkań	-	(28 806)	-	-	-
<b>Wynik na sprzedaży mieszkań</b>	-	<b>19 630</b>	-	-	-
Przychody z najmu i aranżacji	33 827	-	-	(1 482)	32 345
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(12 988)	-	-	313	(12 675)
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>	<b>20 839</b>	-	-	<b>(1 169)</b>	<b>19 670</b>
<b>Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(24 376)</b>	-	-	-	<b>(24 376)</b>
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	82 016	(82 016)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(52 874)	52 874	-
<b>Wynik generalnego wykonawcy</b>	-	-	<b>29 142</b>	<b>(29 142)</b>	-
<b>Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(3 537)</b>	<b>19 630</b>	-	<b>(1 169)</b>	<b>14 924</b>
<b>Wynik na segmencie</b>	<b>(3 537)</b>	<b>39 260</b>	<b>29 142</b>	<b>(30 311)</b>	<b>34 554</b>

Udział w zyskach jedn.

współkontrolowanych wycenianych

metodą praw własności

(107)

-

-

-

(107)

**Wybrane pozycje z sytuacji finansowej  
w podziale na segmenty**

**Nieruchomości  
komercyjne**

**Nieruchomości  
mieszkaniowe**

**Generalne  
wykonawstwo**

**Działalność  
pozostała**

**Razem**

Wartość firmy

-

-

82 425

82 425

Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP

613

-

6 223

69 184

76 020

Nieruchomości inwestycyjne

2 259 925

-

-

2 259 925

Inwestycje w jednostkach

55 795

-

-

55 795

współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności					
Zapasy	-	864 504	13 252	-	877 756
Pozostałe aktywa segmentów	117 480	49 568	24 458	38 623	230 129
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	676	14 932	1 344	270	17 222
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>2 434 489</b>	<b>929 004</b>	<b>127 702</b>	<b>108 077</b>	<b>3 599 272</b>
Kredyty i pożyczki	1 145 473	209 423	82 524	34 351	1 471 771
Obligacje	33 885	48 996	-	420 828	503 709
Zobowiązania inwestycyjne	-	-	96 403	-	96 403
Pozostałe zobowiązania	60 089	116 244	73 079	6 461	255 873
<b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>1 239 447</b>	<b>374 663</b>	<b>252 006</b>	<b>461 640</b>	<b>2 327 756</b>

### Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za I kwartał 2024 roku

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody z najmu i aranżacji	30 631	-	-	(1 724)	28 907
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(14 049)	-	-	874	(13 175)
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>	<b>16 582</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(850)</b>	<b>15 732</b>
<b>Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>9 347</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 347</b>
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	84 799	(84 799)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(63 262)	63 262	-
<b>Wynik generalnego wykonawcy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21 537</b>	<b>(21 537)</b>	<b>-</b>
<b>Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>25 929</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(850)</b>	<b>25 079</b>
<b>Wynik na segmencie</b>	<b>25 929</b>	<b>-</b>	<b>21 537</b>	<b>(22 387)</b>	<b>25 079</b>

Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	623	-	-	-	623
--	-----	---	---	---	-----

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	2 215		4 395	72 152	78 762
Nieruchomości inwestycyjne	2 558 934	-	-		2 558 934
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności		56 607	-	-	
Zapasy	-	247 934	4 725		252 659
Pozostałe aktywa segmentów	129 462	1 544	16 786	9 278	157 070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 306	4 809	4 438	14 402	34 955
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>2 758 524</b>	<b>254 287</b>	<b>112 769</b>	<b>95 832</b>	<b>3 221 412</b>
Kredyty i pożyczki	1 096 271	57 446	138 654	25 402	1 317 773
Obligacje	61 861	49 488	-	278 160	389 509
Zobowiązania inwestycyjne	-	-	109 249		109 249
Pozostałe zobowiązania	57 658	41 900	51 174	7 513	158 245
<b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>1 215 790</b>	<b>148 834</b>	<b>299 077</b>	<b>311 075</b>	<b>1 974 776</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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych	151	206
Odsetki pozostałe	6	57
Dodatnie różnice kursowe	28 514	14 381
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	-
Pozostałe przychody finansowe	17	18
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>28 688</b>	<b>14 663</b>

### Koszty finansowe

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
Odsetki od kredytów i pożyczek	15 447	15 045
Odsetki od obligacji	9 076	5 538
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	363	316
Pozostałe odsetki	-	47
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	564	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 519	1 634
Ujemne różnice kursowe	-	-
Koszty faktoringu	824	993
Koszty otrzymanych poręczeń	1 491	1 585
Inne koszty finansowe	1 301	1 158
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>30 585</b>	<b>26 316</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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
<b>Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników</b>	<b>192</b>	<b>3 540</b>
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	36	673
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>	<b>42</b>	<b>734</b>
Różnica, w tym:	6	61
- wynikająca z różnic trwałych	14	61
- wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	(8)	-



## 13. Nieruchomości inwestycyjne

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

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	Prawo do użytkowania aktywów	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	39 538	141	39 397	-	(789)	7	-	-	(39)	38 717	141	38 576
Equal Business Park D, Kraków	112 413	-	112 413	-	(1 763)	96	-	-	(233)	110 513	-	110 513
Palio Office Park A, Gdańsk	161 390	126	161 264	-	(3 275)	219	-	-	(307)	158 027	126	157 901
Cavatina Hall A, Bielsko-Biała (biurowiec)	80 876	329	80 547	-	(745)	-	-	-	(934)	79 197	329	78 868
Global Office Park A1, A2, Katowice	541 231	568	540 663	-	(11 326)	631	-	-	(579)	529 957	568	529 389
Palio Office Park B, Gdańsk	70 770	122	70 648	-	(1 421)	568	-	-	(113)	69 804	122	69 682
Quorum D, Wrocław	179 847	1 766	178 081	-	(3 584)	889	-	-	(112)	177 040	1 766	175 274
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 303	-	40 303	-	(607)	149	-	-	182	40 027	-	40 027
Ocean Office Park B, Kraków	279 036	2 398	276 638	-	(6 220)	1 375	-	-	(720)	273 471	2 398	271 073
WIMA D, Łódź	17 086	336	16 750	-	(321)	46	-	-	(74)	16 737	336	16 401
Ocean Office Park D, Kraków	55 161	-	55 161	-	(1 404)	-	-	-	254	54 011	-	54 011
Quorum A, Wrocław	174 483	6 993	167 490	-	(3 707)	3 996	-	-	(23)	174 749	6 993	167 756
Grundmanna A, Katowice	168 429	303	168 126	-	(5 219)	6 327	-	-	72	169 609	303	169 306
<b>Nieruchomości inwestycyjne zakończone</b>	<b>1 920 563</b>	<b>13 082</b>	<b>1 907 481</b>	<b>-</b>	<b>(40 381)</b>	<b>14 303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 626)</b>	<b>1 891 859</b>	<b>13 082</b>	<b>1 878 777</b>
<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie*</b>	<b>825 992</b>	<b>11 367</b>	<b>449 546</b>	<b>-</b>	<b>10 404</b>	<b>33 341</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(501 671)</b>	<b>368 066</b>	<b>11 367</b>	<b>-</b>
<b>Razem</b>	<b>2 746 555</b>	<b>24 449</b>	<b>2 357 027</b>	<b>-</b>	<b>(29 977)</b>	<b>47 644</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(504 297)</b>	<b>2 259 925</b>	<b>24 449</b>	<b>1 878 777</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 37 872 tys. PLN. \*\*\*\* Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec I kwartału 2025 roku wyniósł 356 699 tys. PLN (na 31 grudnia 2024 roku: 365 079 tys. PLN).

W I kwartale 2025 roku w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów, w wartości godziwej 501 724 tys. PLN. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zmniejszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Po dniu bilansowym w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Grundmanna A (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów. Co zostało szerzej opisane w nocie nr 21 Zdarzenia po dniu bilansowym.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2025 roku  
(w tysiącach PLN)

Ze względu na zmianę strategii prowadzonej działalności, 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 I kwartale 2025 roku wyniosły 10 253 tys. PLN, z czego 3 759 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

### OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU (niebadane)

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	Prawo do użytkowania aktywów	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	42 642	141	42 501	-	(374)	-	-	-	(177)	42 091	141	41 950
Equal Business Park D, Kraków	101 308	-	101 308	-	(1 115)	1 695	-	-	(255)	101 633	-	101 633
Palio Office Park A, Gdańsk	156 393	126	156 267	-	(1 641)	24	-	-	599	155 375	126	155 249
Cavatina Hall A, Bielsko-Biała (biurowiec)	83 824	329	83 495	-	(925)	329	-	-	2	83 230	329	82 901
Global Office Park A1, A2, Katowice	544 239	568	543 671	-	2 196	5 529	-	-	(2 237)	549 727	568	549 159
Palio Office Park B, Gdańsk	59 444	61	59 383	-	659	1 857	-	-	118	62 078	61	62 017
Quorum D, Wrocław	186 652	1 766	184 886	-	(1 607)	2 313	-	-	133	187 491	1 766	185 725
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 647	-	40 647	-	(62)	1 521	-	-	33	42 139	-	42 139
Ocean Office Park B, Kraków	274 376	1 282	273 094	-	(2 942)	801	-	-	1203	273 438	1 282	272 156
WIMA D, Łódź	17 029	111	16 918	-	(333)	56	-	-	237	16 989	111	16 878
Ocean Office Park D, Kraków	58 550	-	58 550	-	(746)	-	-	-	272	58 076	-	58 076
Quorum A, Wrocław	-	-	-	-	9 098	6 358	163 917	-	-	179 373	6 993	172 380
<b>Nieruchomości inwestycyjne zakończone</b>	<b>1 565 104</b>	<b>4 384</b>	<b>1 560 720</b>	<b>-</b>	<b>2 208</b>	<b>20 483</b>	<b>163 917</b>	<b>-</b>	<b>(72)</b>	<b>1 751 640</b>	<b>11 377</b>	<b>1 740 263</b>
<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie*</b>	<b>905 071</b>	<b>18 371</b>	<b>557 595</b>	<b>(1)</b>	<b>7 139</b>	<b>59 002</b>	<b>(163 917)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>807 294</b>	<b>11 377</b>	<b>440 206</b>
<b>Razem</b>	<b>2 470 175</b>	<b>22 755</b>	<b>2 118 315</b>	<b>(1)</b>	<b>9 347</b>	<b>79 485</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(72)</b>	<b>2 558 934</b>	<b>22 754</b>	<b>2 180 469</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 39 672 tys. PLN. \*\*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 765 tys. PLN. \*\*\*\* Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec I kwartału 2024 roku wyniósł 355 711 tys. PLN (na 31 grudnia 2023 roku: 329 105 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I kwartale 2024 roku wyniosły 11 279 tys. PLN, z czego 6 232 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2025 roku  
(w tysiącach PLN)

**ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU**

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	Prawo do użytkowania aktywów	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	42 642	141	42 501	-	(2 790)	59	-	-	(373)	39 538	141	39 397
Equal Business Park D, Kraków	101 308	-	101 308	-	7 960	3 812	-	-	(667)	112 413	-	112 413
Palio Office Park A, Gdańsk	156 393	126	156 267	-	3 835	543	-	-	619	161 390	126	161 264
Cavatina Hall A, Bielsko-Biała (biurowiec)	83 824	329	83 495	-	(3 908)	1 113	-	-	(153)	80 876	329	80 547
Global Office Park A1, A2, Katowice	544 239	568	543 671	-	(10 148)	12 193	-	-	(5 053)	541 231	568	540 663
Palio Office Park B, Gdańsk	59 444	61	59 383	61	4 887	6 198	-	-	180	70 770	122	70 648
Quorum D, Wrocław	186 652	1 766	184 886	-	(13 451)	6 351	-	-	295	179 847	1 766	178 081
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 647	-	40 647	-	(4 212)	3 631	-	-	237	40 303	-	40 303
Ocean Office Park B, Kraków	274 376	1 282	273 094	1 116	(11 231)	13 613	-	-	1 162	279 036	2 398	276 638
WIMA D, Łódź	17 029	111	16 918	225	(940)	207	-	-	565	17 086	336	16 750
Ocean Office Park D, Kraków	58 550	-	58 550	-	(4 178)	-	-	-	789	55 161	-	55 161
Quorum A, Wrocław	-	-	-	-	(3 142)	12 115	163 917	-	1 593	174 483	6 993	167 490
Grundmanna A, Katowice	-	-	-	303	24 081	68 180	75 827	-	38	168 429	303	168 126
<b>Nieruchomości inwestycyjne zakończone</b>	<b>1 565 104</b>	<b>4 384</b>	<b>1 560 720</b>	<b>1 705</b>	<b>(13 237)</b>	<b>128 015</b>	<b>239 744</b>	<b>-</b>	<b>(768)</b>	<b>1 920 563</b>	<b>13 082</b>	<b>1 907 481</b>
<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie*</b>	<b>905 071</b>	<b>18 371</b>	<b>557 595</b>	<b>(11)</b>	<b>82 861</b>	<b>88 934</b>	<b>(239 744)</b>	<b>(11 119)</b>	<b>-</b>	<b>825 992</b>	<b>11 367</b>	<b>449 546</b>
<b>Razem</b>	<b>2 470 175</b>	<b>22 755</b>	<b>2 118 315</b>	<b>1 694</b>	<b>69 624</b>	<b>216 949</b>	<b>-</b>	<b>(11 119)</b>	<b>(768)</b>	<b>2 746 555</b>	<b>24 449</b>	<b>2 357 027</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 39 672 tys. PLN. \*\*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 40 419 tys. PLN. \*\*\*\* Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec 2024 roku wyniósł 365 079 tys. PLN (2023: 329 105 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2024 roku wyniosły 44 285 tys. PLN, z czego 23 274 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

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

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

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

- na dzień 31 marca 2025 roku: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 92%, Ocean Office Park B – 95%, Global Office Park A – 92%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 94%, Quorum A – 44%, Quorum D – 89%, Cavatina Hall A – 97%, Cavatina Hall B – 100%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 78%.
- na dzień zatwierdzenia sprawozdania: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 92%, Ocean Office Park B – 95%, Global Office Park A – 92%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 96%, Quorum A – 44%, Quorum D – 89%, Cavatina Hall A – 97%, Cavatina Hall B – 100%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 78%.

**Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 31 marca 2025 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 marca 2025 roku.**

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall A Bielsko - Biała (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław
Wartość godziwa	38 576	110 513	157 901	78 868	529 389	69 682	175 274
Skumulowana marża*	9 764	30 592	48 483	12 815	73 319	10 662	20 463
<b>Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)</b>	<b>25%</b>	<b>28%</b>	<b>31%</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>

  

	Cavatina Hall B Bielsko - Biała	Ocean Office Park B Kraków	WIMA D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław	Grundmanna A Katowice
Wartość godziwa	40 027	271 073	16 401	54 011	167 756	169 306
Skumulowana marża*	(413)	74 661	(269)	(3 321)	11 974	37 940
<b>Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)</b>	<b>(1%)</b>	<b>28%</b>	<b>(1,6%)</b>	<b>(6%)</b>	<b>7%</b>	<b>22%</b>

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

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
<b>Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:</b>	<b>(24 376)</b>	<b>9 347</b>
Zysk (strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(29 977)	9 347

## 14. Zapasy

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU

	Budynki mieszkalne w realizacji				Pozostałe zapasy	Razem
	Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	Belg Apartamenty, Katowice	Quorum Tower, Wrocław		
Saldo otwarcia	37 388	60 033	100 485	-	175 408	373 314
Zmiana w okresie:	5 742	7 812	(22 948)	501 724	12 112	504 442
Prawo do użytkowania aktywów (PWUG)	-	-	-	-	-	-
Nakłady inwestycyjne	5 742	7 812	5 055	-	12 112	30 721
Sprzedaż	-	-	(28 003)	-	-	-
Inne	-	-	-	501 724	-	-
Saldo zamknięcia, w tym	43 130	67 845	77 537*	501 724	187 520**	877 756
- prawo do użytkowania aktywów (PWUG)	287	1 051	-	9 506	22 069	32 913
- koszty finansowania celowego	-	-	161	10 716	21 673	32 550
- koszty finansowania ogólnego	2 395	3 878	7 779	17 745	5 212	37 009

\* w tym ok. 36 mln PLN nakładów na grunt na realizację II etapu, na który w I kwartale 2025 roku Grupa uzyskała zamienne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego, \*\* w tym 174 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie

W I kwartale 2025 roku w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów, w wartości godziwej 501 724 tys. PLN. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zwiększeń.

Po dniu bilansowym w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Grundmanna A (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów. Co zostało szerzej opisane w notce nr 21 Zdarzenia po dniu bilansowym.

Ze względu na zmianę strategii prowadzonej działalności, 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 zapasów w I kwartale 2025 roku wyniosły 8 405 tys. PLN, z czego 3 900 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Budynki mieszkalne w realizacji			Pozostałe zapasy	Razem
	Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	Belg Apartamenty, Katowice		
Saldo otwarcia	11 373	20 271	53 571	146 637	231 852
Zmiana w okresie:	26 015	39 761	46 913	28 773	141 462
Prawo do użytkowania aktywów	8	484	-	-	492
Nakłady inwestycyjne	26 007	39 277	46 913	28 773	140 970
Saldo zamknięcia, w tym	37 389	60 033	100 484*	175 408**	373 314
- prawo do użytkowania aktywów (prawo wieczystego użytkowania gruntów)	287	1 051	-	22 069	23 407
- koszty finansowania celowego	-	-	161	17 172	17 333
- koszty finansowania ogólnego	1 790	2 937	6 663	4 115	15 505

\* w tym ok. 34 mln PLN kosztów gruntu na realizację II etapu, na który po dniu bilansowym Grupa uzyskała zamienne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego, \*\* w tym 168 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie

**Poniższa tabela przedstawia wartość (netto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia 19 maja 2025 roku.**

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Belg Apartamenty etap I	87 926	190	11 260	24	99 186	214
Belg Apartamenty etap II	-	-	41 559	56	41 559	56
Wima Apartments	102 587	245	6 408	17	108 995	262
Quorum Tower	-	-	93 382	87	93 382	87
<b>Razem</b>	<b>190 513</b>	<b>435</b>	<b>152 609</b>	<b>184</b>	<b>343 122</b>	<b>619</b>

## 15. Zadłużenie

	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Kredyty	1 130 348	1 190 339
Pożyczki od jednostek powiązanych	42 887	52 797
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	298 536	148 188
Obligacje	503 709	462 278
Pochodne instrumenty finansowe	2 230	2 080
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	47 857	47 858
Pozostałe zobowiązania leasingowe	7 479	8 184
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	43 597	43 910
<b>Zadłużenie razem, w tym:</b>	<b>2 076 643</b>	<b>1 955 634</b>
- część długoterminowa	1 716 047	1 553 513
- część krótkoterminowa	360 596	402 121

### KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 13 stycznia 2025 roku w spółce zależnej Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. nastąpiło uruchomienie kredytu budowlanego na kwotę 15 814 tys. EUR oraz uruchomienie kredytu na VAT na kwotę 13 874 tys. PLN, na podstawie umowy podpisanej w dniu 2 grudnia 2024 roku z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Termin konwersji na kredyt inwestycyjny przypada w dniu 18 września 2026 roku, termin ostatecznej spłaty kredytu na VAT przypada w dniu 18 grudnia 2026 roku, termin ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego przypada w dniu 20 września 2031 roku.

W dniu 15 stycznia 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. podpisała aneks numer 1 z HypoNoe LandesBank Fur NiederOsterreich Und Wien AG do umowy kredytu z dnia 17 stycznia 2023 roku wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 17 stycznia 2026 roku. Kredyt został spłacony w dniu 10 marca 2025 roku.

W I kwartale 2025 roku, na mocy podpisanego aneksu, spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. przedłużyła Umowę Wieloproduktową z ING Bankiem Śląskim S.A. do dnia 25 stycznia 2026 roku.

W dniu 6 marca 2025 roku została uruchomiona pożyczka od jednostki niepowiązanej w spółce zależnej Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.. Maksymalna kwota pożyczki to 40 600 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada 24 miesiące od daty uruchomienia pożyczki.

### EMISJA OBLIGACJI

W dniu 6 marca 2025 roku Cavatina Holding S.A. wyemitowała obligacje serii P2024D o wartości nominalnej 49 877 tys. PLN, z czego 11 344 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C. Termin wykupu przypada na dzień 6 marca 2029 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 11 marca 2025 roku.

W dniu 21 marca 2025 roku została podjęta uchwała o emisji przez Cavatina Holding S.A. obligacji serii G. Dnia 7 kwietnia 2025 roku miało miejsce warunkowe przydzielenie obligacji serii G o wartości nominalnej



38 626 tys. PLN, z czego 8 783 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C. Dniem wykupu jest dzień 14 kwietnia 2029 rok.

## 16. Pozostałe aktywa finansowe

	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki udzielone	30 331	8 217
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	10 601	11 970
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	51 553	37 451
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	14 587	12 267
- kaucje wpłacone przez najemców	22 466	19 425
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	14 500	5 759
<b>Razem</b>	<b>92 485</b>	<b>57 638</b>
- długoterminowe	30 732	9 047
- krótkoterminowe	61 753	48 591

## 17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Środki pieniężne w banku	17 222	17 344
<b>Razem</b>	<b>17 222</b>	<b>17 344</b>

## 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>55 902</b>	<b>55 984</b>
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(107)	623
<b>Wartość udziałów na 31.03.</b>	<b>55 795</b>	<b>56 607</b>

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

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

	Wartość bilansowa	
	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>		
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:		
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
- Kontrakty IRS na stopę procentową	10 601	11 970
<b>Razem</b>	<b>10 601</b>	<b>11 970</b>

	Wartość bilansowa	
	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>		
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:		
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
- Kontrakty IRS na stopę procentową	2 230	2 080
<b>Razem</b>	<b>2 230</b>	<b>2 080</b>

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(564)	-
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(1 519)	(1 634)
<b>Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem</b>	<b>(2 083)</b>	<b>(1 634)</b>

## 20. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

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

\*\*pozostałe koszty finansowe wynikające z transakcji z Cavatina Sp. z o.o. wynikają przede wszystkim z wynagrodzenia wypłacanego na rzecz Cavatina Sp. z o.o. z tytułu udzielonych przez nią poręczeń na rzecz spółek z Grupy wymienionych w nocie z zadłużeniem.

### OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2024 ROKU (niebadane)

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	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)	6	9	-	-	2 183	17
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	2	-	15	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	27	2	1 033	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	58	485	-	-	-	-
Spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. (spółki zależnej od Cavatina Group S.A.)	8	570	16	-	-	-
Ctank S.A. (spółki zależnej od Cavatina Group S.A.)	-	2	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	-	290	-	191	-	-
Cavare S.A. (spółka powiązana osobowo na dzień 31.03.2024r.)	-	2	-	-	-	-
Cavare GW Sp. z o.o. (spółka powiązana osobowo na dzień 31.03.2024r.)	-	2	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	6	30	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>105</b>	<b>1 394</b>	<b>1 049</b>	<b>206</b>	<b>2 183</b>	<b>17</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2025 roku  
(w tysiącach PLN)

**NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 ROKU (niebadane)**

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Należności z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki udzielone	Pożyczki i inne zobowiązania dłużne
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	5 306	1 768	-	169
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	828	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	783	-	22 162	34 182
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	4	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	724	115	-	-
Recap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	6 886	81	-	-
Pozostałe spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.	24	-	-	-
Ctank S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	251	76	7 341	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	8 536
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>13 978</b>	<b>2 040</b>	<b>30 331</b>	<b>42 887</b>

**NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU**

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Należności z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki udzielone	Pożyczki i inne zobowiązania dłużne
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	2 376	3 981	-	6 372
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	7	-	834	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	801	-	-	34 340
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	2 492	396	-	-
Resi Capital S.A. (spółki zależnej od Cavatina Group S.A.)	51	7 934	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2 925	3 153	-	-
Pozostałe spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.	63	83	-	-
Ctank S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	4	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	236	255	7 383	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	17	-	-	10 076
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)	-	-	-	2 009
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>8 985</b>	<b>15 908</b>	<b>8 217</b>	<b>52 797</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2025 roku  
(w tysiącach PLN)

**POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 ROKU (niebadane)**

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Group S.A.	EUR	5 297	22 162	Euribor + marża	25 marca 2030 roku	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	828	Wibor + marża	31 grudnia 2025 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 755	7 341	Oprocent. stałe	31 grudnia 2037 roku	brak
Razem w tym:				30 331			

**POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU**

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	834	Wibor + marża	30 czerwca 2024 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	2 462	7 383	stałe	31 grudnia 2037 roku	brak
Razem w tym:				8 217			

## 21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Dnia 9 kwietnia 2025 roku spółka Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego Belg Apartamenty etap I.

Na podstawie decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Katowice w dniu 10 kwietnia 2025 roku, spółka zależna Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie zamienne na budowę budynku mieszkalnego z powierzchnią usługowo-handlowo-biurową dla nieruchomości Grundmanna B (Grundamanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach. W związku z uzyskanym pozwoleniem Grupa dokonała reklasyfikacji tej nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w spółce programu emisji obligacji („Program IV”), w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. W dniu 17 kwietnia 2025 roku spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie Prospektu Podstawowego. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego decyzją z dnia 26 maja 2025 roku zatwierdził Prospekt Podstawowy.

W dniu 22 maja 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. podpisała umowę sprzedaży oraz leasingu zwrotnego, na mocy których sprzedała aktywa trwałe, w postaci nieruchomości inwestycyjnej Cavatina Hall A oraz przynależącej do niej sali konferencyjno-koncertowej, za cenę 22 829 tys. EUR, a następnie przyjęła te aktywa w użytkowanie na podstawie umowy leasingu zwrotnego. Okres leasingu wynosi 120 miesięcy. Po potrącenie wierzytelności wynikającej z kwoty opłaty wstępnej spółka zależna uzyska środki w kwocie 13 698 tys. EUR. Środki pozyskane w ramach umowy leasingu zostaną w części przeznaczone na spłatę kredytu udzielonego przez AION S.A. udzielonego Spółce na mocy umowy kredytu z dnia 11 marca 2021 roku. Wartość zobowiązania z tytułu kredytu na dzień 31 marca 2025 roku wynosiła 6 650 tys. EUR

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

### **Sporządził**

**Michał Chudy**

*Dyrektor Działu Sprawozdawczości i Konsolidacji*

### **Podpisy Zarządu**

**Rafał Malarz**  
*Prezes Zarządu*

**Daniel Draga**  
*Wiceprezes Zarządu*

**Szymon Będkowski**  
*Wiceprezes Zarządu*

Kraków, dnia 27 maja 2025 roku



