



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2026 ROKU

KRAKÓW, DNIA 28 WRZEŚNIA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów specjalnego przeznaczenia	2
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej specjalnego przeznaczenia	3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych specjalnego przeznaczenia	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym specjalnego przeznaczenia	6
1. Informacje ogólne	7
2. Skład Grupy	7
3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej	8
4. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
5. Przychody i koszty	8
5.1. Przychody w podziale na kategorie	8
5.2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	9
5.3. Przychody finansowe	9
5.4. Koszty finansowe	9
6. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	9
7. Rzeczowe aktywa trwałe	10
8. Nieruchomości inwestycyjne	11
9. Zapasy	13
10. Pozostałe aktywa	15
10.1. Pozostałe aktywa finansowe	15
10.2. Pozostałe aktywa niefinansowe	16
11. Zadłużenie	16
12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	17
12.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17
12.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe	18
12.3. Pozostałe zobowiązania finansowe	18
13. Instrumenty finansowe	18
14. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	19

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

		<u>okres zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>
Działalność kontynuowana	Nota		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	5.1	177 542	374 134
Koszty sprzedanych mieszkań		(156 879)	(293 695)
Wynik na sprzedaży mieszkań		20 663	80 439
Przychody z najmu i aranżacji	5.1	80 434	160 730
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(30 814)	(66 932)
Wynik z najmu i aranżacji		49 620	93 798
Zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	8	68 956	34 694
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań		139 239	208 931
Pozostałe przychody z umów z klientami		-	23 981
Koszty pozostałych umów z klientami		-	(22 165)
Koszty ogólnego zarządu		(32 879)	(61 338)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	5.2	544	(6 789)
Zysk z działalności operacyjnej		106 904	142 620
Przychody finansowe	5.3	8 614	36 707
Koszty finansowe	5.4	(107 244)	(147 697)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności		986	2
Zysk brutto		9 260	31 632
Podatek dochodowy		(2 274)	(10 139)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		6 986	21 493
Zysk netto za okres		6 986	21 493
zysk przypadający udziałowcom jednostki dominującej		1 959	15 170
zysk przypadający na udziały niekontrolujące		5 027	6 323
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		437	(1 060)
Inne całkowite dochody netto		437	(1 278)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		7 423	20 215
całkowity dochód przypadający udziałowcom jednostki dominującej		2 396	13 797
całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące		5 027	6 418

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Nota	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		1 196	638
Rzeczowe aktywa trwałe	7	129 768	124 796
Nieruchomości inwestycyjne	8	2 417 241	2 342 376
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności		62 616	61 088
Pozostałe aktywa finansowe	10.1	10 251	9 747
Pozostałe aktywa niefinansowe	10.2	22 041	30 266
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		64 936	58 072
		2 708 049	2 626 983
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	1 988 529	1 811 997
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		50 827	42 221
Należności z tytułu podatku dochodowego		18 075	15 499
Pozostałe aktywa finansowe	10.1	103 741	136 785
Pozostałe aktywa niefinansowe	10.2	64 788	37 138
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		158 538	221 271
		2 384 498	2 264 911
SUMA AKTYWÓW		5 092 547	4 891 894
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający udziałowcom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy		194 304	194 304
Kapitał zapasowy		9 430	9 430
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(2 264)	(2 701)
Zyski zatrzymane		692 600	710 241
Udziały niekontrolujące		375 862	373 993
Kapitał własny ogółem		1 269 932	1 285 267
Zobowiązania długoterminowe			
Wycena opcji na udziały niekontrolujące jednostki zależnej			
		215 871	200 768
Kredyty i pożyczki	11	1 329 680	1 513 501
Obligacje	11	774 714	711 192
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	12.1	18 768	19 151
Zobowiązania z tytułu leasingu	11	75 097	56 502
Pozostałe zobowiązania finansowe	12.3	65 128	70 452
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	12.2	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		84 299	87 232
		2 563 557	2 658 798
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	12.1	165 515	140 529
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12.1	56 720	56 882
Kredyty i pożyczki	11	408 043	268 146
Obligacje	11	152 329	116 244
Zobowiązania z tytułu leasingu	11	4 360	3 611
Pozostałe zobowiązania finansowe	12.3	15 493	38 391
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	12.2	436 317	312 442
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		9 138	3 766
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		11 143	7 818
		1 259 058	947 829
Zobowiązania ogółem		3 822 615	3 606 627
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		5 092 547	4 891 894

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Nota	okres zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto		9 260	31 632
Korekty o pozycje:		17 803	(134 900)
Amortyzacja		3 578	9 206
(Zysk) strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	8	(68 956)	(34 694)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności		(986)	(2)
Wycena instrumentów pochodnych		(7 845)	5 054
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(4 334)	(14 087)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu zapasów		(164 740)	(225 420)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(19 425)	(25 994)
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		153 122	124 569
Odsetki		69 808	126 352
Podatek dochodowy zapłacony		(11 300)	(20 572)
Pozostałe	10.1	68 881	(79 312)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		27 063	(103 268)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		31 689	194
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	146
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		31 658	-
Spłata udzielonych pożyczek		26	48
Odsetki otrzymane		-	-
Pozostałe		5	-
Wydatki		49 982	207 670
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		1 908	13 434
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		47 530	193 514
Udzielenie pożyczek		-	264
Pozostałe		544	458
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(18 293)	(207 476)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA – C.D.

	Nota	okres zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		407 233	1 379 227
Emisja akcji przez jednostkę zależną		-	199 708
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		120 811	506 252
Emisja dłużnych papierów wartościowych		257 003	343 902
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		29 419	272 304
Pozostałe wpływy finansowe		-	57 061
Wydatki		478 736	869 315
Spłata pożyczek/kredytów		211 507	341 334
Wykup dłużnych papierów wartościowych		161 120	136 952
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		30 449	273 358
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu		1 141	3 126
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		2 166	2 738
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		60 175	107 562
Dywidendy wypłacone udziałowcom jednostki dominującej		1 120	595
Pozostałe		11 058	3 650
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(71 503)	509 912
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(62 733)	199 168
Środki pieniężne na początek okresu		221 271	22 103
Środki pieniężne na koniec okresu		158 538	221 271

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

ZA OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający udziałowcom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku	194 304	9 430	(2 701)	710 241	911 274	373 993	1 285 267
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	1 959	1 959	1 869	3 828
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	437	-	437	-	437
Całkowity dochód za okres	-	-	437	1 959	2 396	1 869	4 265
Zadeklarowana dywidenda				(10 000)	(10 000)		(10 000)
Umorzenie udziałów				(9 600)	(9 600)	-	(9 600)
Na dzień 30 czerwca 2026 roku	194 304	9 430	(2 264)	692 600	894 070	375 862	1 269 932

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny (przypadający udziałowcom jednostki dominującej)	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	194 304	9 430	(2 388)	707 631	908 977	367 575	1 276 552
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	15 170	15 170	6 323	21 493
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(313)	(1 060)	(1 373)	95	(1 278)
Całkowity dochód za okres	-	-	(313)	14 110	13 797	6 418	20 215
Zadeklarowana dywidenda				(11 500)	(11 500)		(11 500)
Na dzień 31 grudnia 2025 roku	194 304	9 430	(2 701)	710 241	911 274	373 993	1 285 267

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Spółka z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Spółki z o.o. („Jednostka Dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. obejmuje okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”, „sprawozdanie”, „sprawozdanie finansowe”) jest sprawozdaniem specjalnego przeznaczenia i zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą na wewnętrzne potrzeby Zarządu celem wypełnienia obowiązków informacyjnych wynikających z obligacji wyemitowanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., spółkę Resi Capital S.A. oraz ich spółki zależne, za które poręcza Spółka.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym lub/i śródrocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2025 dostępnym na stronie internetowej <https://cavatina.pl/>. Dane porównawcze prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym specjalnego przeznaczenia są spójne z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, o którym w dniu 28 maja 2026 roku zostało wydane przez firmę BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. sprawozdanie z badania nie zawierające modyfikacji treści opinii.

Cavatina Sp. z o.o. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17 października 2014 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca 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 0000528885. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 360087947. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie budynków mieszkaniowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Grupa realizuje również obiekty biurowe, a następnie zarządza nimi, czerpie korzyści z najmu oraz – w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej – sprzedaje skomercjalizowane obiekty.

Dnia 26 czerwca 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, działając na podstawie art. 199 par. 1, 2 i 6 oraz art. 200 par.1 Kodeksu spółek handlowych, a także par. 8 Umowy Spółki postanowiło umorzyć 77 722 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3 886,1 tys. PLN, przysługujących wspólnikowi Paulinie Kulejewskiej. Umorzenie dokonane zostało dobrowolnie, na podstawie wniosku wspólnika. Udziały podlegające umorzeniu zostały nabyte przez Spółkę za wynagrodzeniem wynoszącym 9 600 tys. PLN, które zostało pokryte z czystego zysku Spółki, w związku z czym nie uległ obniżeniu kapitał zakładowy Spółki.

2. Skład Grupy

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. W okresie sprawozdawczym jednostka zależna Resi Capital S.A. utworzyła cztery jednostki w 100% od niej zależne: Recap SPV 35 Sp. z o.o., Recap SPV 36 Sp. z o.o., Recap SPV 37 Sp. z o.o. i Recap SPV 38 Sp. z o.o. Po dniu bilansowym, do

dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego, Resi Capital S.A. utworzyła kolejne dwie jednostki w 100% od niej zależne: Recap SPV 39 Sp. z o.o. i Recap SPV 40 Sp. z o.o. Poza powyższymi zdarzeniami, w okresie sprawozdawczym oraz po dniu bilansowym nie było zmian w strukturze grupy.

W okresie porównawczym Spółka sprzedała 100% udziałów w jednostce zależnej Globiana Sp. z o.o.

W bieżącym okresie sprawozdawczym wszystkie jednostki podporządkowane zostały objęte niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupy.

3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Zarząd Jednostki Dominującej działał w składzie jednoosobowym, który tworzył Prezes Zarządu Michał Dziuda. W dniu 13 lipca 2026 roku do Zarządu dołączył Filip Dziuda, obejmując funkcję Wiceprezesa Zarządu. W dniu 2 września 2026 roku Prezes Zarządu Michał Dziuda złożył rezygnację z pełnienia funkcji. Na dzień dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Jednostki Dominującej działał w składzie jednoosobowym, który tworzył Wiceprezes Zarządu Filip Dziuda.

4. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przyjęte zasady rachunkowości są w zakresie prezentacji oraz wyceny zdarzeń gospodarczych oparte na zasadach rachunkowości stosowanych przez Jednostkę dominującą przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, które z kolei jest przygotowywane w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzone przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą dobrowolnie na wewnętrzne potrzeby Zarządu Spółki.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia jest przedstawione w tysiącach polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN. Prezentacja wartości w tysiącach złotych może powodować różnice w wartościach pozycji w sprawozdaniu finansowym, wynikające z zaokrągleń, które nie powinny przekraczać jednego tysiąca złotych.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego specjalnego przeznaczenia są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2025.

Sprawozdania jednostkowe spółek wchodzących w skład Grupy za bieżący okres sprawozdawczy i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

5. Przychody i koszty

5.1. Przychody w podziale na kategorie

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 zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
Przychody z najmu (MSSF 16)	57 264	107 069
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	200 712	427 795
- przychody z tytułu service charge*	22 686	38 782
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	484	14 879
- przychody ze sprzedaży mieszkań**	177 542	374 134
Razem przychody z najmu i z umów z klientami	257 976	534 864
Przychody z pozostałych umów z klientami**	-	23 981
Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej	257 976	558 845

*rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi, **rozpoznawane po wykonaniu usługi/przekazania wyrobu gotowego.

Zasady rozpoznawania przychodów, w rozbiciu na wymienione wyżej kategorie opisano w nocie 9.20 rocznego sprawozdania finansowego Grupy. Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

5.2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2026 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>
Kary umowne	1 650	1 319
Zysk (strata) z usług dot. pozostałej działalności	3 574	476
Odpisy na należności	1 051	(286)
Darowizny	(12)	(1 376)
Koszty spraw spornych i napraw usterek	(3 437)	(4 549)
Koszt zaniechanej inwestycji	(1 133)	-
Wartość nieodpłatnie przekazanych gruntów	(1 556)	-
Pozostałe	407	(2 373)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne ogółem	544	(6 789)

5.3. Przychody finansowe

	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2026 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>
Odsetki od pożyczek udzielonych	238	476
Odsetki pozostałe	462	226
Zrealizowane przychody instrumentów pochodnych	-	9 625
Dodatnie różnice kursowe	53	25 869
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	7 845	-
Pozostałe przychody finansowe	16	511
Przychody finansowe ogółem	8 614	36 707

5.4. Koszty finansowe

	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2026 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>
Odsetki od kredytów i pożyczek	36 663	75 677
Odsetki od obligacji	27 790	48 413
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	2 255	2 738
Pozostałe odsetki	1 328	2 095
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	2 876	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	5 054
Ujemne różnice kursowe	21 758	-
Koszty faktoringu	2 011	4 016
Wynik na sprzedaży udziałów w jednostce zależnej	-	6 272
Wycena opcji put na udziały niekontrolujące	11 945	-
Inne koszty finansowe	618	3 432
Koszty finansowe ogółem	107 244	147 697

Wysokość skapitalizowanych kosztów finansowania ogólnego została ujawniona w punkcie 8 i 9 niniejszego sprawozdania.

6. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 11 czerwca 2026 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z zysku wypracowanego przez Spółkę w 2025 roku przeznaczono kwotę 10 000 tys. PLN. W 2026 roku udziałowcom wypłacono 1 120 tys. PLN.

W okresie porównawczym, 7 kwietnia 2025 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z kapitału zapasowego Spółki przeznaczono kwotę 1 500 tys. PLN. W dniu 30 czerwca 2025 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z zysku netto Spółki przeznaczono kwotę 10 000 tys. PLN.

7. Rzeczowe aktywa trwałe

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	96 124	4 971	60 536	11 275	156 660
- nabycie	6 801	6 423	1 267	677	8 068
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(120)	-	(120)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(4 131)	(4 131)	-	-	(4 131)
- inne	-	-	-	-	-
- transfery	-	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	424	-	161	-	585
Wartość brutto na dzień 30 czerwca	99 218	7 263	61 844	11 952	161 062
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	13 159	4 132	18 705	4 528	31 864
- odpis amortyzacyjny	2 077	77	1 501	612	3 578
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(120)	-	(120)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(4 131)	(4 131)	-	-	(4 131)
- inne	-	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	44	-	59	-	103
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 30 czerwca	11 149	78	20 145	5 140	31 294
Wartość netto na dzień 1 stycznia	82 965	839	41 831	6 747	124 796
Wartość netto na dzień 30 czerwca	88 069	7 185	41 699	6 812	129 768

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	94 651	4 848	59 410	21 762	154 061
- nabycie	2 219	840	12 503	452	14 722
- sprzedaż i likwidacja	(389)	-	(772)	-	(1 161)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(717)	(717)	-	(731)	(717)
- inne	676	-	(10 495)	(10 208)	(9 819)
- transfery	-	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(316)	-	(110)	-	(426)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	96 124	4 971	60 536	11 275	156 660
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	10 691	4 038	17 785	5 711	28 476
- odpis amortyzacyjny	3 210	811	5 900	2 406	9 110
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(640)	-	(640)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(717)	(717)	-	(731)	(717)
- inne	-	-	(4 314)	(2 858)	(4 314)
- różnice kursowe z przeliczenia	(25)	-	(26)	-	(51)
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	13 159	4 132	18 705	4 528	31 864
Wartość netto na dzień 1 stycznia	83 960	810	41 625	16 051	125 585
Wartość netto na dzień 31 grudnia	82 965	839	41 831	6 747	124 796

W ramach linii „inne” zaprezentowane zostały m.in. środki trwałe, nad którymi Grupa utraciła kontrolę na skutek sprzedaży udziałów w spółce zależnej Globiana Sp. z o.o.

8. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	prawo do użytkowania (PWUG)	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	40 295	141	40 154	-	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	128	165 686	-	5 661	11	-	(494)	170 992	128	170 864
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (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	77 093	123	76 970	1	1 665	343	-	(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	39 334	-	39 334	-	785	-	-	(138)	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	54 747	-	54 747	-	(1 704)	-	-	(435)	52 608	-	52 608
Quorum A, Wrocław	184 133	6 991	177 142	(1)	368	628	-	(134)	184 994	6 990	178 004
Grundmanna A, Katowice	169 471	303	169 168	-	1 504	17 817	-	2 434	191 226	303	190 923
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 972 991	13 124	1 959 867	13 661	5 527	32 247	-	(2 695)	2 021 731	26 785	1 994 946
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	369 385	2 197		(1)	62 213	11 077	(40 788)	(6 376)	395 510	2 196	-
Razem	2 342 376	15 321	1 959 867	13 660	67 740	43 324	(40 788)	(9 071)	2 417 241	28 981	1 994 946

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 31 304 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 28 822 tys. PLN.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec czerwca 2026 roku wyniósł 393 314 tys. PLN (2025: 367 188 tys. PLN). Koszt wytworzenia obejmuje grunty ujęte w wartości godziwej, która stanowi ich koszt zakładany (deemed cost).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I półroczu 2026 roku wyniosły 4 542 tys. PLN, z czego 840 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	prawo do użytkowania (PWUG)	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	39 538	141	39 397	-	472	296	-	-	(11)	40 295	141	40 154
Equal Business Park D, Kraków	112 413	-	112 413	-	10 332	-	-	-	(981)	121 764	-	121 764
Palio Office Park A, Gdańsk	161 390	126	161 264	2	5 666	306	-	-	(1 550)	165 814	128	165 686
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (biurowiec)	80 876	329	80 547	41	6 353	-	-	-	(5 779)	81 491	370	81 121
Global Office Park A1, Katowice	286 274	282	285 992	-	(398)	766	-	-	(3 049)	283 593	282	283 311
Global Office Park A2, Katowice	254 957	286	254 671	-	(510)	3 064	-	-	(1 560)	255 951	286	255 665
Palio Office Park B, Gdańsk	70 772	123	70 649	-	3 648	2 757	-	-	(84)	77 093	123	76 970
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	40 304	-	40 304	-	(618)	-	-	-	(352)	39 334	-	39 334
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	55 159	-	55 159	-	(767)	349	-	-	6	54 747	-	54 747
Quorum A, Wrocław	174 483	6 992	167 491	(1)	4 788	4 842	-	-	21	184 133	6 991	177 142
Grundmanna A, Katowice	168 430	303	168 127	-	(23 404)	23 639	-	-	806	169 471	303	169 168
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 920 565	13 082	1 907 483	42	6 315	59 939	-	-	(13 870)	1 972 991	13 124	1 959 867
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	895 585	11 367	449 546	1 867	28 379	109 828	-	-	(666 274)	369 385	2 197	
Razem	2 816 150	24 449	2 357 029	1 909	34 694	169 767	-	-	(680 144)	2 342 376	15 321	1 959 867

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 221 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 31 304 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec 2025 roku wyniósł 367 188 tys. PLN (2024: 434 672 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 509 289 tys. PLN zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu, Grundmanna B (Grundmanna Apartments) o wartości 45 288 tys. PLN zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach, nieruchomości WiMa budynek A o wartości 103 634 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 inwestycyjnych w 2025 roku wyniosły 19 512 tys. PLN, z czego 8 355 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

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 Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall A Bielsko - Biała (biurowiec)	Global Office Park A1 Katowice	Global Office Park A2 Katowice	Palio Office Park B 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	40 898	38 448	17 397
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	29%	36%	37%	25%	15%	15%	22%
	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko- Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław	Grundmanna A, Katowice
Wartość godziwa	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	21 376
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	12%	1%	27%	3%	(8%)	12%	11%

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

9. Zapasy

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowa nia aktywów (PWUG)	Prawo do użytkowa nia aktywów	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowa nia aktywów (PWUG)
Budynki mieszkalne zakończone:								
Quorum Apartments, Wrocław	6 317	21	(8)	-	(2 653)	(402)	3 254	13
GOP Apartments, Katowice	27 174	21	3	(155)	(13 262)	(502)	13 258	24
Ocean Apartments, Kraków	1 307	4	(4)	-	(912)	(379)	12	-
Tuwima Apartments, Łódź	118 907	-	-	2 447	(39 615)	-	81 739	-
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	25 900	287	(65)	105	(7 783)	-	18 157	222
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	111 615	1 051	(236)	3 515	(78 947)	-	35 947	815
Belg Apartamenty, etap I, Katowice	9 498	-	-	751	(7 902)	-	2 347	-
Budynki mieszkalne w realizacji:	-	-	-	-	-	-	-	-
Widzewska Manufaktura, Budynek A, Łódź	104 473	1 273	-	21 911	-	-	126 384	1 273
Belg Apartamenty, etap II, Katowice	67 153	-	-	28 597	-	-	95 750	-
Quorum Tower, Wrocław	637 872	9 506	(1)	108 031	-	-	745 902	9 505
Grundmanna Apartments, Katowice	71 553	258	-	27 297	-	-	98 850	258
Tuwima Residence, Łódź	15 930	-	-	7 487	-	-	23 417	-
Katowicka Residence, Katowice	49 566	299	-	18 480	-	-	68 046	299
Apartamenty Reytana, Bielsko- Biała	71 274	670	-	27 662	-	-	98 936	670
Liberty Tower, Warszawa	241 366	2 162	(1)	40 130	-	-	281 495	2 161
Osiedle Jankego, Katowice	15 017	-	-	16 412	-	-	31 429	-
Pozostałe zapasy	237 075	22 069	-	26 531	-	-	263 606	22 069
Razem	1 811 997	37 621	(312)	329 201	(151 074)	(1 283)	1 988 529	37 309

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

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w I półroczu 2026 roku wyniosły 72 307 tys. PLN, z czego 16 979 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
Budynki mieszkalne zakończone:								
Quorum Apartments, Wrocław	71 197	474	(453)	384	(63 528)	(1 283)	6 317	21
GOP Apartments, Katowice	87 342	103	(82)	588	(60 433)	(241)	27 174	21
Ocean Apartments, Kraków	17 564	156	(152)	296	(16 401)	-	1 307	4
Tuwima Apartments, Łódź	123 055	-	-	52 114	(56 262)	-	118 907	-
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	37 998	287	-	9 787	(21 885)	-	25 900	287
Belg Apartamenty etap I, Katowice	64 303	-	-	6 189	(60 994)	-	9 498	-
Budynki mieszkalne w realizacji:								
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	61 714	1 051	-	49 901	-	-	111 615	1 051
Widzewska Manufaktura, Budynek A, Łódź	-	-	-	(397)	-	104 870	104 473	1 273
Belg Apartamenty, etap II, Katowice	35 492	-	-	31 661	-	-	67 153	-
Quorum Tower, Wrocław	-	-	-	127 319	-	510 553	637 872	9 506
Grundmanna Apartments, Katowice	-	-	-	25 928	-	45 625	71 553	258
Tuwima Residence, Łódź	12 685	-	-	3 245	-	-	15 930	-
Katowicka Residence, Katowice	19 887	299	-	29 679	-	-	49 566	299
Apartamenty Reytana, Bielsko-Biała	27 233	-	670	43 371	-	-	71 274	670
Liberty Tower, Warszawa	188 029	2 161	1	53 336	-	-	241 366	2 162
Osiedle Jankego, Katowice	-	-	-	10 954	-	4 063	15 017	-
Pozostałe zapasy	183 777	22 070	(1)	55 435	-	(2 136)	237 075	22 069
Razem	930 276	26 601	(17)	499 790	(279 503)	661 451	1 811 997	37 621

W związku z uzyskanymi zamiennymi pozwoleniami na budowę budynków mieszkalno-usługowych Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu, nieruchomości Grundmanna B (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach, nieruchomości WiMa A zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego w Łodzi z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów. Reklasyfikacja pokazana została w innych zwiększeniach.

W 2025 roku przychody ze sprzedaży mieszkań wyniosły 374 134 tys. PLN. Koszt własny sprzedanych mieszkań wyniósł 293 695 tys. PLN (w tym koszty sprzedaży 14 192 tys. PLN).

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów. Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na zapasy, przy stopie kapitalizacji 10,57%, wynosiła w 2025 roku 33 079 tys. PLN (w roku 2024: 29 905 tys. PLN). Koszty finansowania celowego ujęte w wartości zapasów w 2025 roku wyniosły 99 700 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wartość (netto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia 14 września 2026 roku (narastająco od 2023 roku).

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Apartamenty Reytana Bud. C	63 382	146	6 692	16	70 074	162
Apartamenty Reytana Bud. E	1 752	2	-	-	1 752	2
Apartamenty Reytana Bud. F	16 990	26	4 911	11	21 901	37
Osiedle Jankego	12 034	29	4 968	10	17 002	39
Liberty Tower	219 670	110	54 513	29	274 183	139
Global Apartments	321 094	647	3 962	7	325 056	654
Katowice Katowicka	25 596	53	11 813	25	37 409	78
Ocean Apartments	90 385	120	-	-	90 385	120
Quorum Apartments	318 476	344	-	-	318 476	344
Tuwima Apartments B 1	39 599	89	1 879	3	41 478	92
Tuwima Apartments B 2	108 566	256	3 569	8	112 135	264
Tuwima Residence Budynek A	8 816	12	5 440	10	14 256	22
Belg Apartamenty, etap I	114 756	237	742	2	115 498	239
Belg Apartamenty, etap 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
Razem	1 941 684	2 992	153 911	205	2 095 595	3 197

Poniższa tabela przedstawia rozpoznane przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali usługowych ujętych w całkowitych dochodach Grupy w latach 2023 - 2026.

	I -VI 2026 rok		2025 rok		2023-2024 rok		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Global Apartments	19 046	33	70 757	132	230 812	472	320 615	637
Quorum Apartments	4 406	6	81 631	94	232 811	244	318 848	344
Ocean Apartments	1 257	2	19 973	25	69 161	93	90 391	120
Tuwima Apartments	46 864	113	73 336	161	-	-	120 200	274
Belg Apartamenty etap I	11 762	19	102 411	217	-	-	114 173	236
WiMa Apartments B	8 193	20	26 026	60	-	-	34 219	80
WiMa Apartments C	86 014	210	-	-	-	-	86 014	210
Razem	177 542	403	374 134	689	532 784	809	1 084 460	1 901

10. Pozostałe aktywa

10.1. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki udzielone	8 332	7 992
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	105 660	138 540
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	30 370	33 415
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	47 977	79 383
- kaucje wpłacone przez najemców	25 394	25 070
- należności długoterminowe	1 919	672
Razem	113 992	146 532
- długoterminowe	10 251	9 747
- krótkoterminowe	103 741	136 785

W Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w ramach pozostałych korekt z działalności operacyjnej prezentowana jest m.in. zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 34 mln PLN, w tym środków zdeponowanych na rachunkach powierniczych w kwocie 31,4 mln PLN, różnice kursowe z wyceny instrumentów finansowych denominowanych w EUR i USD w kwocie 22 mln PLN oraz wycena opcji put na udziały niekontrolujące w kwocie 12 mln PLN.

10.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>30 czerwca 2026 roku</u>	<u>31 grudnia 2025 roku</u>
Należności budżetowe (podatek VAT)	15 085	21 061
Inwestycje w dobra kultury	19 542	19 538
Przychody na przełomie okresu	6 353	8 260
Ubezpieczenia	777	1 813
Rozliczane w czasie koszty sprzedaży mieszkań	20 566	12 811
Inne aktywa niefinansowe	24 506	3 921
Razem	86 829	67 404
- długoterminowe	22 041	30 266
- krótkoterminowe	64 788	37 138

11. Zadłużenie

	<u>30 czerwca 2026 roku</u>	<u>31 grudnia 2025 roku</u>
Kredyty	1 274 809	1 277 985
Pożyczki od udziałowca	29 440	35 222
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	433 474	468 440
Obligacje	927 043	827 436
Pochodne instrumenty finansowe	2 299	10 058
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	64 732	51 169
Pozostałe zobowiązania leasingowe	14 725	8 944
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	22 039	42 731
Pozostałe zobowiązania finansowe	56 283	56 054
Zadłużenie razem, w tym:	2 824 844	2 778 039
- część długoterminowa	2 244 619	2 351 647
- część krótkoterminowa	580 225	426 392

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 zależnej 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 Cavatina Holding S.A. 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 zależnej 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 Cavatina Holding S.A. 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 zależna Cavatina Holding S.A. dokonała wykupu obligacji serii P2022D, a w dniu 5 czerwca 2026 roku wykupu obligacji serii P2023A.

W dniu 18 czerwca 2026 roku spółka zależna Resi Capital S.A. wyemitowała 165 000 zabezpieczonych obligacji zwykłych Spółki na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. Część pozyskanych środków posłużyła do wcześniejszego wykupu wyemitowanych przez spółkę zależną Recap SPV 8 Sp. z o.o. 89 500 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o łącznej wartości nominalnej w wysokości 89 500 tys. PLN.

W I półroczu 2026 roku spółki zależne Resi Capital S.A., Recap SPV 8 Sp. z o.o. oraz Resi GW Sp. z o.o. dokonały wykupu przed terminem zapadalności dłużnych papierów wartościowych o łącznej wartości 124 520 tys. PLN.

12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania

12.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:		
Zobowiązania inwestycyjne wobec jednostek pozostałych	184 283	159 680
Pozostałe zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych	52	488
Pozostałe zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	56 668	56 394
Razem	241 003	216 562
- długoterminowe	18 768	19 151
- krótkoterminowe	222 235	197 411

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

Na zobowiązania inwestycyjne składają się zobowiązania Grupy z tytułu dostawy materiałów budowlanych oraz zrealizowanych przez podwykonawców robót budowlanych w obszarze nieruchomości komercyjnych

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

12.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	<u>30 czerwca 2026 roku</u>	<u>31 grudnia 2025 roku</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	16 817	5 366
Podatek VAT	4 789	3 775
Podatek dochodowy od osób fizycznych	304	313
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	709	661
Pozostałe	11 015	617
Zaliczki / przedpłaty wpłacone przez klientów	336 167	197 605
Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze	50 714	77 113
Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy	28 200	19 320
Inne zobowiązania niefinansowe	4 419	13 038
Razem	436 317	312 442
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	436 317	312 442

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

12.3. Pozostałe zobowiązania finansowe

	<u>30 czerwca 2026 roku</u>	<u>31 grudnia 2025 roku</u>
Pochodne instrumenty finansowe	2 299	10 058
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	22 039	42 731
Pozostałe zobowiązania finansowe	56 283	56 054
Razem	80 621	108 843
- długoterminowe	65 128	70 452
- krótkoterminowe	15 493	38 391

13. 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 przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych:

	<u>30 czerwca 2026 roku</u>	<u>31 grudnia 2025 roku</u>
POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
Razem	-	-
	<u>30 czerwca 2026 roku</u>	<u>31 grudnia 2025 roku</u>
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	2 299	10 058
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
Razem	2 299	10 058
- w tym część długoterminowa	2 299	10 003
- w tym część krótkoterminowa	-	55
	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2026 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>
ZYSKI / STRATY Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW POCHODNYCH		
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(2 876)	9 625
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	7 848	(5 054)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	4 972	4 571

14. 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 Prospektu 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 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 7 lipca 2026 roku spółka zależna Recap SPV 18 Sp. z o.o. spłaciła w całości pożyczkę od jednostki niepowiązanej w łącznej kwocie 10 mln PLN oraz 500 tys. EUR.

W dniu 31 lipca 2026 roku spółka zależna Cavatina Holding S.A. dokonała wcześniejszego wykupu i częściowego umorzenia obligacji 2023B_EUR. W procesie wcześniejszego wykupu w celu umorzenia objęto dokładnie 18 718 sztuk obligacji.

W dniu 6 lipca 2026 roku Zarząd spółki zależnej Resi Capital S.A. podjął uchwałę o zamiarze przeprowadzenia, w ramach ustanowionego w tej spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji, emisji nie więcej niż 35 tys. zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 35 mln. PLN. W dniu 17 sierpnia 2026 roku wyemitowanych zostało 35 tysięcy zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii F o łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 18 sierpnia 2029 roku.

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.

W dniu 24 sierpnia 2026 roku Zarząd spółki zależnej Resi Capital S.A. podjął uchwały o ustanowieniu w tej spółce I 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 200 mln PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR, oraz II Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie może przekroczyć 50 mln PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. Okres zapadalności obligacji każdej serii nie przekroczy 5 lat od dnia emisji.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządził

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Michał
Chudy
Data: 2026.09.28 14:09:05 CEST
.....

Michał Chudy

Dyrektor Działu Konsolidacji i Sprawozdawczości

Podpisy Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Filip
Mikołaj Dziuda
Data: 2026.09.28 17:29:44 CEST
.....

Wiceprezes Zarządu

Filip Dziuda

Kraków, dnia 28 września 2026 roku