



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

KRAKÓW, DNIA 25 WRZEŚNIA 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	10
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	11
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym	11
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	11
7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta	12
8. Przychody z najmu oraz z umów z klientami	12
9. Informacje dotyczące segmentów działalności	13
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	14
11. Przychody i koszty finansowe	14
12. Podatek dochodowy	15
13. Nieruchomości inwestycyjne	16
14. Zapasy	20
15. Zadłużenie	21
16. Pozostałe aktywa finansowe	22
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	23
19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23
20. Pozostałe zobowiązania niefinansowe	24
21. Instrumenty finansowe	24
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	24
Pochodne instrumenty finansowe	24
22. Transakcje z podmiotami powiązanymi	25
23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	28

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

		okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana	Nota				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	8	63 411	63 411	-	-
Koszty sprzedanych mieszkań		(37 815)	(37 815)	-	-
Wynik na sprzedaży mieszkań		25 596	25 596	-	-
Przychody z najmu i aranżacji	8	69 391	37 046	61 104	32 197
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(26 029)	(13 354)	(29 002)	(15 827)
Wynik z najmu i aranżacji		43 362	23 692	32 102	16 370
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	29 819	54 195	51 392	42 045
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań		98 777	103 483	83 494	58 415
Koszty ogólnego zarządu		(21 221)	(8 594)	(24 653)	(13 549)
Pozostałe przychody operacyjne		6 176	3 329	5 140	2 257
Pozostałe koszty operacyjne		(4 427)	(1 479)	(4 913)	(2 625)
Zysk z działalności operacyjnej		79 305	96 739	59 068	44 498
Przychody finansowe	11	19 161	(9 527)	12 868	(1 795)
Koszty finansowe	11	(81 733)	(51 148)	(51 849)	(25 533)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	1 888	1 995	1 697	1 074
Zysk brutto		18 621	38 059	21 784	18 244
Podatek dochodowy	12	(4 417)	(8 105)	(3 318)	(2 584)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		14 204	29 954	18 466	15 660
Zysk netto za okres		14 204	29 954	18 466	15 660
Inne całkowite dochody					
Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(14)	(31)	6	(2)
Inne całkowite dochody netto		(14)	(31)	6	(2)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		14 190	29 923	18 472	15 658
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,56	1,18	0,73	0,62
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		0,56	1,18	0,73	0,62

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU

	Nota	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		66	24
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		74 890	77 352
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 287 362	2 746 555
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	57 790	55 902
Pozostałe aktywa finansowe	16	47 869	9 047
Pozostałe aktywa niefinansowe		10 715	5 891
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		42 472	32 968
		2 603 589	3 010 164
Aktywa obrotowe			
Zapasy	14	1 001 220	373 314
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności		39 604	28 375
Należności z tytułu podatku dochodowego		10 754	8 439
Pozostałe aktywa finansowe	16	66 312	48 591
Pozostałe aktywa niefinansowe		34 615	22 263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	13 092	17 334
		1 165 597	498 316
SUMA AKTYWÓW		3 769 186	3 508 480
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)			
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		-	14
Zyski zatrzymane		775 704	761 500
Kapitał własny ogółem		1 196 637	1 182 447
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	15	1 266 492	1 148 421
Obligacje	15	414 997	350 342
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	19	14 142	15 372
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	51 292	52 670
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	70 694	2 080
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	20	18	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		84 965	74 752
		1 902 600	1 643 637
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	19	99 738	109 433
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19	44 920	48 753
Kredyty i pożyczki	15	218 408	242 903
Obligacje	15	116 045	111 936
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	3 640	3 372
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	41 613	43 910
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	20	135 139	113 857
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		5 061	4 514
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 385	3 718
		669 949	682 396
Zobowiązania ogółem		2 572 549	2 326 033
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		3 769 186	3 508 480

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

		okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		18 621	21 784
Korekty o pozycje:		(85 280)	11 136
Amortyzacja		3 092	3 252
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(29 819)	(51 392)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	18	(1 888)	(1 697)
Wycena instrumentów pochodnych		23 544	(2 130)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(6 714)	(2 679)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(77 589)	(61 482)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(17 176)	12 958
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		8 319	79 645
Odsetki		52 849	43 263
Podatek dochodowy zapłacony		(4 356)	(1 072)
Pozostałe	17	(35 542)	(7 530)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(66 659)	32 920
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		2 094	4 560
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	883
Spłata udzielonych pożyczek		2 083	3 292
Odsetki otrzymane		11	385
Pozostałe		-	-
Wydatki		109 218	120 256
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		495	320
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		68 187	119 927
Udzielenie pożyczek		40 536	9
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(107 124)	(115 696)

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

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

	Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		490 617	249 501
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		236 071	82 990
Emisja dłużnych papierów wartościowych		85 255	74 700
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		112 150	91 811
Pozostałe	15	57 141	-
Wydatki		321 076	193 477
Splata pożyczek/kredytów		144 897	42 860
Wykup dłużnych papierów wartościowych		20 130	17 292
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		114 371	93 168
Splata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu		1 576	2 015
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		1 420	554
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		37 332	33 981
Pozostałe		1 350	3 607
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		169 541	56 024
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(4 242)	(26 752)
Środki pieniężne na początek okresu		17 334	62 087
Środki pieniężne na koniec okresu		13 092	35 335

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU (NIEBADANE)

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	330 538	90 395	14	761 500	1 182 447
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	14 204	14 204
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(14)	-	(14)
Całkowity dochód za okres	-	-	(14)	14 204	14 190
Na dzień 30 czerwca 2025 roku	<u>330 538</u>	<u>90 395</u>	<u>-</u>	<u>775 704</u>	<u>1 196 637</u>

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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	-	-	-	18 466	18 466
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	6	-	6
Całkowity dochód za okres	-	-	6	18 466	18 472
Na dzień 30 czerwca 2024 roku	<u>330 538</u>	<u>90 395</u>	<u>7</u>	<u>769 126</u>	<u>1 190 066</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 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2024 roku.

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

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie sprawozdawczym, do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład Grupy uległ zmianie – spółka zależna Cavatina Architects GmbH została sprzedana jednostce dominującej najwyższego szczebla za kwotę 25 tys. EUR.

Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 30 czerwca 2025 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 43 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 niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. walucie funkcjonalnej i prezentacji Grupy, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

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

- przepływy związane z sprzedażą realizowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 300 mln PLN;
- przepływy związane z refinansowaniem zapadającego zadłużenia finansowego, w kwocie ok. 170 mln PLN, w tym w kwocie ok. 100 mln PLN w oparciu o podpisane już na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego;
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji, w tym na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 26 maja 2025 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w euro, w kwocie ok. 240 mln PLN.

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

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają obsługa zadłużenia senioralnego poszczególnych projektów komercyjnych oraz planowane nakłady inwestycyjne. W obszarze nakładów inwestycyjnych Grupę wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, dla których nie zostały jeszcze zawarte pierwsze umowy najmu, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Realizacja prognozy w oparciu o powyższe zdarzenia jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy, podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*) oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie.

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

W porównaniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2024 w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej nazwa linii sprawozdawczej:

- „zobowiązania inwestycyjne” została zmieniona na „zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług”,
- „zobowiązania z tytułu dostaw i usług” została zmieniona na „pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług”.

Dzięki zmianie „nazwy linii sprawozdawczej” i dodaniu do obecnej nazwy zobowiązań inwestycyjnych określenia „z tytułu dostaw i usług” czytelnik sprawozdania finansowego będzie mógł jednoznacznie stwierdzić, że są to zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
EUR	4,2419	4,2370
USD	3,6164	4,1012

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

UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

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 uzyskaniem pozwoleniem Grupa dokonała reklasyfikacji tej nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów.

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 (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach. W związku z uzyskaniem pozwoleniem Grupa dokonała reklasyfikacji tej nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 139 lokali mieszkalnych i usługowych w ramach inwestycji Belg Apartamenty etap I, w której rozpoczęto przekazywanie nabywcom dostępów do lokali. Szerzej opisane w nocie 8.

W okresie sprawozdawczym oraz po jego zakończeniu do czasu zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, zawarto umowy sprzedaży 314 lokali mieszkaniowych. Umowy sprzedaży 257 lokali dotyczyło inwestycji będących na dzień bilansowy jeszcze w trakcie realizacji.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

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

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

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

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

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

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

8. Przychody z najmu oraz z umów z klientami

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

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Przychody z najmu (MSSF 16)	50 256	38 010
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	82 546	23 094
- przychody z tytułu service charge *	18 993	15 757
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	142	7 337
- przychody ze sprzedaży mieszkań**	63 411	-
Razem przychody z najmu i umów z klientami	132 802	61 104

*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 nim kontrolę, znaczące ryzyko oraz korzyści tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmują się, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

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

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

Na dzień bilansowy Grupa ponownie przeanalizowała przesłanki transferu kontroli na podstawie których rozpoznała przychody ze sprzedaży lokali na dzień 31 marca 2025 roku i na bazie tej analizy ustalono, że przekazanie kontroli miało miejsce po 31 marca 2025 roku. W niniejszym Sprawozdaniu fakt ten, został odzwierciedlony poprzez ujęcie przychodów ze sprzedaży lokali pierwotnie rozpoznanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za pierwszy kwartał 2025 roku w drugim kwartale 2025 roku.

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 półrocze 2025 roku

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

Udział w zyskach jedn.

współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

1 888	-	-	-	1 888
-------	---	---	---	-------

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	410	-	6 207	68 339	74 956
Nieruchomości inwestycyjne	2 287 362	-	-	-	2 287 362
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	57 790	-	-	-	57 790
Zapasy	-	979 714	21 506	-	1 001 220
Pozostałe aktywa segmentów	118 102	45 240	35 864	53 135	252 341
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 931	1 360	1 671	130	13 092
RAZEM AKTYWA	2 473 595	1 026 314	147 673	121 604	3 769 186

Kredyty i pożyczki	1 115 600	221 542	113 697	34 061	1 484 900
Obligacje	32 654	46 956	-	451 432	531 042
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	-	-	113 880	-	113 880
Pozostałe zobowiązania	84 876	178 076	49 245	35 119	347 316
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	1 233 130	446 574	276 822	520 612	2 477 138

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za I półrocze 2024 roku

Wybrane pozycje dochodów w podziale na segmenty	Całkowitych	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody z najmu i aranżacji		63 382	-	-	(2 278)	61 104
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(29 906)	-	-	904	(29 002)
Wynik z najmu i aranżacji		33 476	-	-	(1 374)	32 102
 Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		51 392	-	-	-	51 392
 Przychody generalnego wykonawcy		-	-	181 556	(181 556)	-
Koszty generalnego wykonawcy		-	-	(127 397)	127 397	-
Wynik generalnego wykonawcy		-	-	54 159	(54 159)	-
 Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		84 868	-	-	(1 374)	83 494
Wynik na segmencie		84 868	-	54 159	(55 533)	83 494

Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	1 697	-	-	-	1 697
--	-------	---	---	---	-------

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za 2024 rok

Wybrane pozycje z sytuacji finansowej w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomość i mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Działalność pozostała	Razem
Wartość firmy	-	-	82 425	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	812	-	6 782	69 782	77 376
Nieruchomości inwestycyjne	2 746 555	-	-	-	2 746 555
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	55 902	-	-	-	55 902
Zapasy	-	366 162	7 152	-	373 314
Pozostałe aktywa segmentów	114 377	9 255	21 158	10 784	155 574
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 909	6 349	642	434	17 334
RAZEM AKTYWA	2 927 555	381 766	118 159	81 000	3 508 480
Kredyty i pożyczki	1 156 661	57 514	134 436	42 713	1 391 324
Obligacje	32 362	48 084	-	381 832	462 278
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	-	-	124 805	-	124 805
Pozostałe zobowiązania	63 351	117 858	75 324	8 109	264 642
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	1 252 374	223 456	334 565	432 654	2 243 049

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

11. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych	753	383
Odsetki pozostałe	221	8
Zrealizowane przychody instrumentów pochodnych	-	621
Dodatnie różnice kursowe	17 258	9 714
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	2 130
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej	912	-
Pozostałe przychody finansowe	17	12
Przychody finansowe ogółem	19 161	12 868

Koszty finansowe

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Odsetki od kredytów i pożyczek	31 910	30 594
Odsetki od obligacji	20 272	12 552
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	1 420	554
Pozostałe odsetki	123	103
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	1 372	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	19 385	-
Koszty faktoringu	2 012	1 470
Koszty otrzymanych poręczeń	3 200	3 017
Inne koszty finansowe	2 039	3 559
Koszty finansowe ogółem	81 733	51 849

12. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według stawki 19%, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	18 621	21 784
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	3 538	4 139
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	4 417	3 318
Różnica, w tym:	879	(821)
- wynikająca z różnic trwałych	887	(106)
- wynikająca z podatku minimalnego oraz innych tytułów	(8)	(715)

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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	-	817	157	-	-	12	40 524	141	40 383
Equal Business Park D, Kraków	112 413	-	112 413	-	1 313	-	-	-	(510)	113 216	-	113 216
Palio Office Park A, Gdańsk	161 390	126	161 264	-	5 615	428	-	-	(685)	166 748	126	166 622
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (biurowiec)	80 876	329	80 547	41	599	-	-	-	(1 185)	80 331	370	79 961
Global Office Park A1, A2, Katowice	541 231	568	540 663	-	1 222	2 526	-	-	(1 825)	543 154	568	542 586
Palio Office Park B, Gdańsk	70 770	122	70 648	-	1 470	1 142	-	-	18	73 400	122	73 278
Quorum D, Wrocław	179 847	1 766	178 081	-	165	2 056	-	-	(148)	181 920	1 766	180 154
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 303	-	40 303	-	285	145	-	-	201	40 934	-	40 934
Ocean Office Park B, Kraków	279 036	2 398	276 638	-	(4 107)	7 508	-	-	158	282 595	2 398	280 197
WIMA D, Łódź	17 086	336	16 750	-	(105)	108	-	-	(125)	16 964	336	16 628
Ocean Office Park D, Kraków	55 161	-	55 161	-	(317)	-	-	-	200	55 044	-	55 044
Quorum A, Wrocław	174 483	6 993	167 490	-	2 874	4 012	-	-	63	181 432	6 993	174 439
Grundmanna A, Katowice	168 429	303	168 126	-	(7 108)	11 056	-	-	699	173 076	303	172 773
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 920 563	13 082	1 907 481	41	2 723	29 138	-	-	(3 127)	1 949 338	13 123	1 936 215
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	825 992	11 367	449 546	17	21 555	46 637	-	-	(556 177)	338 024	11 384	-
Razem	2 746 555	24 449	2 357 027	58	24 278	75 775	-	-	(559 304)	2 287 362	24 507	1 936 215

* 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 37 616 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec czerwca 2025 roku wyniósł 326 640 tys. PLN (2024: 365 079 tys. PLN). Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I półroczu 2025 roku wyniosły 23 486 tys. PLN, z czego 7 431 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

W I półroczu 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 510 553 tys. PLN. W związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego Grupa dokonała również reklasyfikacji nieruchomości Grundmanna B (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów, w wartości godziwej 45 624 tys. PLN. 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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 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
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 565 104	4 384	1 560 720	1 705	(13 237)	128 015	239 744	-	(768)	1 920 563	13 082	1 907 481
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	905 071	18 371	557 595	(11)	82 861	88 934	(239 744)	(11 119)	-	825 992	11 367	449 546
Razem	2 470 175	22 755	2 118 315	1 694	69 624	216 949	-	(11 119)	(768)	2 746 555	24 449	2 357 027

* 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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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	-	(1 655)	257	-	-	(124)	41 120	141	40 979
Equal Business Park D, Kraków	101 308	-	101 308	-	7 460	2 431	-	-	(449)	110 750	-	110 750
Palio Office Park A, Gdańsk	156 393	126	156 267	-	2 458	18	-	-	1 204	160 073	126	159 947
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (biurowiec)	83 824	329	83 495	-	(2 210)	350	-	-	(41)	81 923	329	81 594
Global Office Park A1, A2, Katowice	544 239	568	543 671	-	(3 144)	8 724	-	-	(3 090)	546 729	568	546 161
Palio Office Park B, Gdańsk	59 444	61	59 383	61	7 002	4 295	-	-	470	71 272	122	71 150
Quorum D, Wrocław	186 652	1 766	184 886	-	(9 041)	5 064	-	-	280	182 955	1 766	181 189
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 647	-	40 647	-	(718)	2 398	-	-	(164)	42 163	-	42 163
Ocean Office Park B, Kraków	274 376	1 282	273 094	558	(701)	4 085	-	-	1 534	279 852	1 840	278 012
WIMA D, Łódź	17 029	111	16 918	225	(639)	124	-	-	380	17 119	336	16 783
Ocean Office Park D, Kraków	58 550	-	58 550	-	(3 516)	-	-	-	442	55 476	-	55 476
Quorum A, Wrocław	-	-	-	-	10 103	6 724	163 917	-	465	181 209	6 992	174 217
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 565 104	4 384	1 560 720	844	5 399	34 470	163 917	-	907	1 770 641	12 220	1 758 421
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	905 071	18 371	557 595	291	45 993	91 072	(163 917)	-	-	878 510	11 670	500 954
Razem	2 470 175	22 755	2 118 315	1 135	51 392	125 542	-	-	907	2 649 151	23 890	2 259 375

* 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 41 780 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej w budowie na 30 czerwca 2024 roku wyniósł 365 886 tys. PLN (2023: 329 105 tys. PLN). Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I półroczu 2024 roku wyniosły 26 284 tys. PLN, z czego 13 789 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

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.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2025 roku zostały wykonane bez istotnej zmiany założeń w porównaniu do wycen wykonywanych na dzień 31 grudnia 2024 roku.

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

- na dzień 30 czerwca 2025 roku: Global Office Park C – 100%, Sequel Business Park D – 92%, Ocean Office Park B – 95%, Global Office Park A – 92%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 45%, Quorum D – 88%, Cavatina Hall A – 98%, Cavatina Hall B – 100%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 78%.
- na dzień zatwierdzenia sprawozdania: Global Office Park C – 100%, Sequel Business Park D – 94%, Ocean Office Park B – 95%, Global Office Park A – 92%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 45%, Quorum D – 88%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 89%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 81%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 czerwca 2025 roku.

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko - Biała (biurowiec)	Global Office Park A Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław
Wartość godziwa	40 383	113 216	166 622	79 961	542 586	73 278	180 154
Skumulowana marża*	11 370	33 669	57 372	14 159	85 868	13 554	24 212
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	28%	30%	34%	18%	16%	18%	13%

	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	40 934	280 197	16 628	55 044	174 439	172 773
Skumulowana marża*	478	76 774	(54)	(2 234)	18 556	36 049
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	1%	27%	(0%)	(4%)	11%	21%

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

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	29 819	51 392
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	24 278	51 392

14. Zapasy

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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	Grundmanna Apartments		
Saldo otwarcia	37 389	60 033	100 484	-	-	175 408	373 314
Zmiana w okresie:	11 063	16 059	(14 239)	537 877	50 357	26 789	627 906
Prawo do użytkowania aktywów (PWUG)	-	-	-	-	-	-	-
Nakłady inwestycyjne	11 063	16 059	22 211	27 324	4 733	26 789	108 179
Sprzedaż lokali	-	-	(36 450)	-	-	-	(36 450)
Inne	-	-	-	510 553	45 624	-	556 177
Saldo zamknięcia, w tym	48 451	76 092	86 246*	537 877	50 357	202 197**	1 001 220
- prawo do użytkowania aktywów (PWUG)	287	1 051	-	9 506	258	22 069	33 171
- koszty finansowania celowego	-	-	161	25 568	-	25 199	50 928
- koszty finansowania ogólnego	3 105	5 091	9 188	17 941	4 487	7 264	47 076

* w tym ok. 54 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 180 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 510 553 tys. PLN. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zwiększeń.

W II kwartale 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Grundmanna B (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów w wartości godziwej 45 624 tys. PLN.

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 półroczu 2025 roku wyniosły 27 692 tys. PLN, z czego 9 339 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 w I kwartale 2025 roku 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 15 września 2025 roku.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Belg Apartamenty etap I	96 108	207	7 954	17	104 062	224
Belg Apartamenty etap II	20 688	46	35 814	55	56 502	101
Wima Apartments	114 287	276	8 768	22	123 055	298
Quorum Tower	141 004	121	22 717	20	163 721	141
Grundmanna Apartments	-	-	17 059	39	17 059	39
Razem	372 087	650	92 312	153	464 399	803

15. Zadłużenie

	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Kredyty	1 152 294	1 190 339
Pożyczki od jednostek powiązanych	34 062	52 797
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	298 544	148 188
Obligacje	531 042	462 278
Pochodne instrumenty finansowe	13 654	2 080
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	47 914	47 858
Pozostałe zobowiązania leasingowe	7 018	8 184
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	41 536	43 910
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 116	-
Zadłużenie razem, w tym:	2 183 181	1 955 634
- część długoterminowa	1 803 475	1 553 513
- część krótkoterminowa	379 706	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 14 kwietnia 2029 roku.

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 wnioski o zatwierdzenie Prospektu Podstawowego. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego decyzją z dnia 26 maja 2025 roku zatwierdził Prospekt Podstawowy.

INNE

W dniu 22 maja 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. podpisała umowę sprzedaży oraz leasingu zwrotnego, na mocy których dokonała sprzedaży aktywów trwałych, w postaci nieruchomości inwestycyjnej Cavatina Hall A (cz. biurowa) oraz przynależącej do niej Sali konferencyjno-koncertowej (klasyfikowanej jako środek trwały), za cenę 22 829 tys. EUR, a następnie przyjęła te aktywa w użytkowanie na podstawie umowy leasingu zwrotnego z opcją odkupu aktywów po okresie leasingu, wynoszącego 120 miesięcy, za kwotę nierozliczonego na dzień zakończenia leasingu zobowiązania leasingowego. Ze względu na nietypowy charakter jednego ze sprzedawanych składników aktywów w postaci sali konferencyjno-koncertowej, które Grupa uznaje za aktywo korporacyjne wykorzystywane przede wszystkim w ramach działalności z obszaru ESG, dla ustalonej ceny sprzedaży determinującej znaczenie miała wartość rynkowa części biurowej budynku Cavatina Hall. Po potrąceniu wierzytelności wynikającej z kwoty opłaty wstępnej spółka zależna uzyskała środki w kwocie 13 698 tys. EUR. Zgodnie z MSSF 15 oraz MSSF 16, obecność istotnej opcji odkupu z tego typu transakcji uniemożliwia klasyfikowanie jej jako sprzedaż (brak spełnionej przesłanki przeniesienia kontroli), wymagając zamiast tego ujęcia jako umowa finansowania. Wpływ środków został zaprezentowany w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w pozostałych wpływach z działalności finansowej oraz w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozostałych zobowiązaniach finansowych.

Środki pozyskane w ramach umowy leasingu zostały w części przeznaczone na spłatę kredytu udzielonego przez AION S.A. Spółce na mocy umowy kredytu z dnia 11 marca 2021 roku. Wartość zobowiązania z tytułu kredytu na dzień spłaty wynosiła 6,7 mln EUR.

16. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki udzielone	47 628	8 217
Pochodne instrumenty finansowe	-	11 970
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	66 553	37 451
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	20 073	12 267
- kaucje wpłacone przez najemców	22 579	19 425
- rachunki powiernicze	23 901	5 759
Razem	114 181	57 638
- długoterminowe	47 869	9 047
- krótkoterminowe	66 312	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:

	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Środki pieniężne w banku	13 092	17 334
Razem	13 092	17 334

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 tym środków zdeponowanych na rachunkach powierniczych w kwocie (-)28 mln PLN oraz różnice kursowe z wyceny instrumentów finansowych denominowanych w EUR i USD w kwocie (-)7,9 mln PLN.

18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

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

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	55 902	55 984
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	1 888	1 697
Wartość udziałów na 30.06.	57 790	57 681

19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:		
Zobowiązania inwestycyjne wobec jednostek pozostałych	113 880	124 805
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	6 420	3 507
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek pozostałych	38 500	45 246
Razem	158 800	173 558
- długoterminowe	14 142	15 372
- krótkoterminowe	144 658	158 186

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.

20. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	7 811	15 528
Podatek VAT	1 183	14 255
Podatek dochodowy od osób fizycznych	213	184
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	460	492
Podatek od nieruchomości, opłata za prawo do wieczystego użytkowania gruntu i inne	5 955	597
Zaliczki wpłacone przez klientów	96 169	85 508
Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze oraz opłaty rezerwacyjne	24 456	5 759
Inne zobowiązania niefinansowe	6 721	7 062
Razem	135 157	113 857
- długoterminowe	18	-
- krótkoterminowe	135 139	113 857

21. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

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

	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	11 970
Razem aktywa	-	11 970
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Kontrakty IRS na stopę procentową	13 654	2 080
Razem zobowiązania	13 654	2 080

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Zysk (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(1 372)	621
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(19 385)	2 130
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	(20 757)	2 751

22. Transakcje z podmiotami powiązаными

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

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	38	86	33	-	5 067	17
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	94	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	5	15	1 865	406	136	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	46	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	8 478	2 159	-	22	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5 602	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	246	760	-	227	-	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	4	562	24	58	-
Pozostałe jednostki powiązane	-	179	17	74	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	24	5 062	-	-	-	-
Razem	8 791	14 007	2 477	753	5 261	17

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

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU (niebadane)

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązаными	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)	37	18	-	-	4 269	17
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	5	-	31	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	32	22	1 747	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	167	1 582	-	-	-	-
Spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. (spółki siostry wobec Cavatina Holding S.A.)	68	1 836	17	-	-	7
Ctank S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	5	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	234	599	-	352	-	-
Spółki z Grupy Kapitałowej Cavare S.A. - spółka powiązana osobowo	-	4	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	13	-	-	-	-	-
Razem	551	4 071	1 764	383	4 269	24

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU (niebadane)

	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)	5 673	2 842	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3	-	845	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	800	136	31 658	34 062
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	95	-	1 154	-
Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	6	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	11 916	6 436	1 882	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5 535	-	227	-
ReCap SPV 13 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	-	2 030	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	262	113	7 557	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	2 275	-
Pozostałe spółki powiązane	30	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Razem	24 322	9 527	47 628	34 062

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	-	-	-	-
Razem	8 985	15 908	8 217	52 797

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Group S.A.	EUR	7 567	31 658	Euribor + marża	25.03.2030	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	845	Wibor + marża	31.12.2025	brak
Cavatina Holding S.A.	Recap SPV 13 Sp. z o.o.	PLN	-	2 030	Wibor + marża	25.04.2030	brak
Cavatina Holding S.A.	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	227	Wibor + marża	24.04.2030	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Resi GW sp. z o.o.	PLN	-	1 882	Wibor + marża	09.05.2030	brak
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Cavare S.A.	PLN	-	2 274	Wibor + marża	14.05.2030	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Art GmbH	EUR	272	1 155	Euribor + marża	20.08.2028	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 806	7 557	stałe	31.12.2037	brak
Razem w tym:				47 628			
- część długoterminowa				46 783			
- część krótkoterminowa				845			

23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 1 lipca 2025 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji obligacji serii P2025A, do nie więcej niż 50 359 obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50 359 tys. PLN. Dnia 8 lipca 2025 roku obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Termin wykupu przypada na 8 lipca 2028 roku. Łączna cena emisyjna 40 094 obligacji w wysokości 39 718 tys. PLN została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych. Pozostała wartość została uregulowana poprzez potrącenie z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C.

Dnia 8 lipca 2025 roku spółka Cavatina Wima Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego Wima Apartments B.

W dniu 16 lipca 2025 roku Cavatina Holding S.A. podpisała z jednostką niepowiązaną aneks do umowy pożyczki udzielonej w kwocie 8 mln EUR, wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 19 czerwca 2030 roku.

W dniu 23 lipca 2025 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała z VeloBank S.A. aneks do umowy kredytowej o kredyt w rachunku bieżącym zwiększający kwotę kredytu do 25 mln PLN oraz wydłużający termin spłaty do dnia 21 sierpnia 2026 roku.

W dniu 25 sierpnia 2025 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego zwiększający kwotę kredytu do 60 mln PLN oraz wydłużający termin spłaty do dnia 25 sierpnia 2026 roku.

W dniu 3 września 2025 roku Zarząd Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do nie więcej niż 111 355 obligacji serii P2025B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11 136 tys. EUR. Dnia 11 września 2025 roku obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Termin wykupu przypada na 11 września 2029 roku. Zarząd Spółki na warunkach określonych w uchwale emisyjnej postanowił dokonać, nabycia w celu umorzenia łącznie 13 355 obligacji zwykłych Spółki na okaziciela serii EUR01. Łączna cena emisyjna 98 633 obligacji w wysokości 9 745 tys. EUR została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych. Pozostała wartość została uregulowana poprzez potrącenie z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii EUR01.

W dniu 8 września 2025 roku Emitent dokonał wykupu obligacji serii P2022A w terminie ich zapadalności za kwotę 31 mln PLN.

W dniu 23 września 2025 roku spółki zależne Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek B w Krakowie), Jardin Sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. (Equal Business Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek A we Wrocławiu), Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek D we Wrocławiu), Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. (Palio Office Park budynek A w Gdańsku), Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. (Palio Office Park budynek B w Gdańsku), Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (Global Office Park budynek A1 i A2 w Katowicach), Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. (Global Office Park budynek C w Katowicach), Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. (Grundmanna Office Park budynek A w Katowicach) (łącznie „Kredytobiorcy”) zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z Landesbank Baden-Württemberg z siedzibą w Stuttgart oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu (łącznie „Kredytodawcy”) umowę kredytu. Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach Umowy wynosi łącznie 270 mln EUR.

Część kredytu w kwocie 237,5 mln EUR oraz 12,5 mln PLN zostanie przeznaczona na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego w/w spółek zależnych. Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie zobowiązania do spłaty kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z podpisanej umowy.

Kredytobiorcy spłacą kredyt w kwartalnych ratach, począwszy od 31 grudnia 2025 roku. Ostateczna spłata kredytu (w kwocie równej pozostałej do spłaty kwoty kredytu) nastąpi nie później niż w dniu 31 grudnia 2030 roku

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządził

Michał Chudy
*Dyrektor Działu
Konsolidacji i Sprawozdawczości*

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 25 września 2025 roku

