



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC



CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2025 ROKU

KRAKÓW, DNIA 25 WRZEŚNIA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Dodatkowe noty objaśniające	7
1. Informacje ogólne	7
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	7
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki	8
4. Inwestycje Spółki	9
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	9
6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym	9
7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	10
8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta	10
9. Przychody i koszty	10
9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek	10
9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek	11
9.3 Dywidendy otrzymane	11
10. Podatek dochodowy	11
Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	11
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	11
12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	11
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13
14. Zadłużenie	13
15. Instrumenty finansowe	14
16. Transakcje z jednostkami powiązanymi	14
17. Struktura Akcjonariatu	18
18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta	18
19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu półrocznego	18
20. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	19

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

	Nota	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2024 roku (niebadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	36 570	18 342	45 175	21 960
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	43 431	19 267	43 034	28 892
		-			
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(46 539)	(24 143)	(44 065)	(21 556)
Koszty ogólnego zarządu		(3 883)	(1 676)	(2 599)	(1 666)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		13	(29)	(61)	12
Zysk z działalności operacyjnej		29 592	11 761	41 484	27 642
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	-	-	-
Pozostałe przychody finansowe		7 397	21 591	117	117
Pozostałe koszty finansowe		(302)	(154)	(3 957)	1 812
Zysk brutto		36 687	33 198	37 644	29 571
Podatek dochodowy	10	914	(3 029)	698	(360)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		37 601	30 169	38 342	29 211
Zysk netto		37 601	30 169	38 342	29 211
Całkowite dochody netto		37 601	30 169	38 342	29 211
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		1,48	1,19	1,51	1,15
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)		1,48	1,19	1,51	1,15

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU

AKTYWA	Nota	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	1 046 876	968 444
Pożyczki udzielone	16	1 348 675	1 265 202
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		6 837	5 923
		2 402 388	2 239 569
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		10 673	5 472
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	16	-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	2 530
Pozostałe aktywa niefinansowe		1 263	1 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	61	268
		11 997	9 337
SUMA AKTYWÓW		2 414 385	2 248 906
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał zapasowy		824 140	775 081
Zyski zatrzymane		126 167	137 625
		1 280 845	1 243 244
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	14	520 027	457 963
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	-	20 765
Obligacje	14	342 432	269 895
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		862 459	748 623
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych		101 573	95 848
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	34 139	43 790
Obligacje	14	109 000	111 936
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		26 369	5 465
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
		271 081	257 039
Zobowiązania ogółem		1 133 540	1 005 662
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 414 385	2 248 906

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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 operacyjnej			
Zysk brutto		36 687	37 644
Korekty o pozycje:		(64 566)	(57 606)
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	(43 432)	(43 035)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń		(5 201)	4 719
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(195)	(173)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(1 440)	2 476
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji		(14 818)	(24 933)
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Pozostałe		520	3 340
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(27 879)	(19 962)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		66 305	87 386
Spłata udzielonych pożyczek		66 305	87 386
Wydatki		74 058	117 824
Udzielenie pożyczek		74 058	117 824
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(7 753)	(30 438)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		553 284	467 543
Wpływy z tytułu emisji akcji		-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		468 027	402 843
Emisja obligacji		85 257	64 700
Wydatki		517 859	416 102
Spłata pożyczek i kredytów		497 729	398 810
Wykup dłużnych papierów wartościowych		20 130	17 292
Dywidendy wypłacone		-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		35 425	51 441
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(207)	1 041
Środki pieniężne na początek okresu		268	2 391
Środki pieniężne na koniec okresu		61	3 432

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

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

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		330 538	775 081	137 625	1 243 244
Zysk netto za rok		-	-	37 601	37 601
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	37 601	37 601
- Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		-	-	-	-
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	49 059	(49 059)	-
Na dzień 30 czerwca 2025 roku		330 538	824 140	126 167	1 280 845

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

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		330 538	676 251	187 396	1 194 185
Zysk netto za rok		-	-	38 342	38 342
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	38 342	38 342
- Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		-	-	-	-
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	98 830	(98 830)	-
Na dzień 30 czerwca 2024 roku		330 538	775 081	126 908	1 232 527

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Spółka”, „Jednostka Dominująca”, „Emitent”) jest spółką akcyjną z siedzibą w Krakowie.

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 Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”) oraz spółkami zależnymi prowadzącymi zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną, generalnego wykonawstwa. Jednostka Dominująca prowadzi również działalność polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy, między innymi w postaci emisji obligacji oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanym z Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna składa się ze Spółki oraz 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.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) Spółki obejmuje okres 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz stan na dzień 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, stan na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 25 września 2025 roku.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok 2024 zatwierdzonym do publikacji w dniu 15 kwietnia 2025 roku.

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. w walucie funkcjonalnej i prezentacji Spółki po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w udziały i akcje oraz części instrumentów finansowych

wycenianych według odpowiednio metody praw własności oraz wartości godziwej, których zmiany ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz grupę kapitałową której jest jednostką dominującą, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy, w której Spółka jest jednostką dominującą.

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.

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

Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze śródroczne skrócone 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 niezmienionym istotnie zakresie.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. na dzień publikacji sprawozdania został przedstawiony w tabelach poniżej:

Zarząd

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Rafał Malarz	Prezes Zarządu	19 lipca 2022 roku	19 lipca 2027 roku
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2022 roku	19 lipca 2027 roku
Szymon Będkowski	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2022 roku*	19 lipca 2027 roku

* do dnia 1 czerwca 2023 roku Szymon Będkowski pełnił funkcję Członka Zarządu.

Rada Nadzorcza

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Michał Dziuda	przewodniczący Rady Nadzorczej	19 marca 2021 roku	31 grudnia 2025 roku
Filip Dziuda	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 roku	31 grudnia 2025 roku
Paulina Kulejewska	członek Rady Nadzorczej	22 lipca 2020 roku	31 grudnia 2025 roku
Anna Duszańska	członek Rady Nadzorczej	19 marca 2021 roku	31 grudnia 2025 roku
Agnieszka Netter	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2021 roku	31 grudnia 2025 roku

Kompetencje i zasady pracy Zarządu i Rady Nadzorczej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz wewnętrzne Regulaminy.

4. Inwestycje Spółki

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku nie utworzono nowych spółek celowych, ani nie dokonano likwidacji spółek.

Spółka konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 30 czerwca 2025 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 44 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Grupy kapitałowej nie uległ zmianom.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

5.1 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	4,2730

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWEJ

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego dla nieruchomości Quorum B (obecnie: Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu.

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

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości rozpoznała przychody ze sprzedaży 138 lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycji Belg Apartamenty etap I.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w nocie 14.

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

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

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

8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki 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 Spółki nie zidentyfikował innych informacji, które są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Emitenta oraz jego wyniku finansowego i ich zmian, które nie byłyby ujawnione w innych elementach niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

9. Przychody i koszty

9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	35 409	43 865
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	-	-
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	1 161	1 310
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	36 570	45 175

9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	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 otrzymanych od jednostek powiązanych	15 330	17 473
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	2 444	2 645
Odsetki od obligacji	26 152	21 556
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	2 613	2 391
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	46 539	44 065

9.3 Dywidendy otrzymane

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie otrzymała dywidend.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku 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 okres wykazany w rachunku wyników	36 687	37 644
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	6 971	7 152
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	(914)	(698)
Różnica, w tym:	7 885	7 850
Wynikająca z różnic trwałych	(8)	(1)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	7 893	7 851

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

Udziały wyceniane metodą praw własności	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Inwestycje w jednostkach zależnych	989 086	912 542
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	57 790	55 902
Razem	1 046 876	968 444

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>30 czerwca 2025 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2024 roku</i>
Cavatina GW Sp. z o.o.	510 601	494 890
Equal I Sp. z o.o.	51 319	50 781
100K Sp. z o.o.	5 527	5 564
Equal III Sp. z o.o.	10 414	10 190
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 285	1 319
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	26 894	26 149
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	25 484	25 250
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	6 580	6 367
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	29 029	28 989
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	32 951	7 358
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	6 966	6 248
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	4 108	4 044
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	18 623	15 025
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	9 165	9 124
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	6 479	5 685
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	2 756	2 126
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	624	583
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	217 951	199 834
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	328	302
Jardin Sp. z o.o.	-	235
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	214	171
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	14
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	2 698	2 506
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	5 534
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	449	447
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV CUW Sp. z o.o.	1 121	628
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	17 520	3 179
Razem inwestycje w jednostki zależne	989 086	912 542
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>30 czerwca 2025 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2024 roku</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	57 790	55 902
Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane	57 790	55 902
Razem inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane	1 046 876	968 444

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych metodą praw własności. Tabele poniżej przedstawiają zmiany wartości posiadanych udziałów i akcji w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2025 roku oraz dnia 30 czerwca 2024 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	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.	912 542	840 732
Nabycie udziałów	35 000	2 700
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	41 544	41 337
Wartość udziałów na 30.06.	989 086	884 769

W maju 2025 roku kapitał jednostki zależnej Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. został podniesiony o 35 000 tys. PLN w wyniku objęcia przez Spółkę nowych udziałów, których pokrycie nastąpiło w drodze wniesienia aportem części udzielonej przez Spółkę pożyczki.

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 jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	1 888	1 697
Wartość udziałów na 30.06.	57 790	57 681

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynosi na dzień 30 czerwca 2025 roku 61 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku 268 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	30 czerwca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	34 139	64 555
Pożyczki od jednostek powiązanych	621 600	553 811
Obligacje	451 432	381 831
Zadłużenie razem	1 107 171	1 000 197
- w tym część długoterminowa	862 459	748 623
- w tym część krótkoterminowa	244 712	251 574

KREDYTY I POŻYCZKI

Zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynika z głównej mierze z otrzymanych pożyczek od spółek powiązanych w kwocie 468 mln PLN oraz ze spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 467 mln PLN. W okresie sprawozdawczym Spółka spłaciła przed terminem zapadalności kredyt w banku AION w kwocie 6,7 mln EUR.

EMISJA OBLIGACJI

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

roku.

W dniu 21 marca 2025 roku została podjęta uchwała o emisji przez Cavatina Holding S.A. obligacji serii G. Dnia 7 kwietnia 2025 roku miało miejsce warunkowe przydzielenie obligacji serii G o wartości nominalnej 38 626 tys. PLN, z czego 8 783 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C. Dniem wykupu jest dzień 14 kwietnia 2029 rok.

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

15. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa należności krótkoterminowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

W przypadku pożyczek udzielonych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, pomiar wartości godziwej został sklasyfikowany na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Spółka ustala wartość godziwą pożyczek udzielonych przy użyciu technik wartości bieżącej – umowne przepływy pieniężne pożyczek są dyskontowane według szacunkowej stopy rynkowej (rynkowej stopy zwrotu), która uwzględnia korektę względem ryzyka związanego z przepływami pieniężnymi wycenianych pożyczek.

Spółka klasyfikuje instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie oraz zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (istotne dane nieobserwowalne).

W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2025 roku, ani w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

16. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	2 536	33	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	406	-	-	1 865	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	439	-	-	-	10 254	153
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	-	629	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	-	-	-	-	427	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 017	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	351	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	711	-	-	256	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	161	926	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	3 103	-	77	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	426	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	5 992	148	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	14	1 349	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	240	-	-	399	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	119	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	653	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	1 927	1	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	155	466	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	35	730	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	116	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	2 904	1	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	54	2 829	1	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	3 069	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	219	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	226	462	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	98	5 364	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	77	603	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	2 531	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	129	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	312	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	5	-	-	8	161
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	4 611	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana	-	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	227	-	-	-	-
Spółki powiązane	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	106	-	-	-
Pozostałe spółki zależne i powiązane	-	246	36	-	91	-
Razem	1 161	35 409	5 657	2 613	15 330	314

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	2 277	-	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	-	7	-	1 747	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	420	1 235	14	-	12 354	172
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	31	40	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	803	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	573	-
Diamantum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	18	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 354	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	389	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	14	928	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	166	999	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	4 719	-	114	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	526	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	94	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	7 072	144	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	15	1 630	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	1 575	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	79	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	791	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1	2 316	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	164	563	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	143	993	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	154	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	1	5 545	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	219	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	1	1 483	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	77	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	4 580	-	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	277	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	97	1 087	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	248	77	-	125	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	90	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	80	700	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	945	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	105	314	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	1	375	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	9	4	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	67	-	-	-	168
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	1	3 969	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	352	-	-	-	-
Pozostałe spółki powiązane i zależne	2	12	106	-	16	-
Razem	1 310	43 865	388	2 391	17 473	340

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU (niebadane)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe*
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	1 535	-	-	-	-
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	31 658	-	200	584	34 062	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	-	-	345 679	97 732	22 498
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	3 841	-
Cavatina Real Estate Services Sp.z o.o.	-	-	-	-	24 573	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	-	-	-	-	18 423	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	367	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	51 478	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	11 677	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	142	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	28 590	-	-	-	10 306	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	37 927	-	161	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	58 156	-	-	-	-	-	268
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	39 211	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	2 205	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	254 204	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	56 034	-	722	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	11 576	-	-	-	5 022	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	3 559	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	25 111	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	80 315	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	18 173	-	477	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	29 863	-	704	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 162	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	122 845	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	10 858	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	104 078	-	54	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	2 053	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	115 327	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	8 961	-	-	-	17 282	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	125	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	18 831	-	581	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	24 829	-	77	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	101 559	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	6 722	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	12 354	-	-	39	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	156	-	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1	-	-	-	1 158	-	65
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	128 017	-	-	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	7 557	-	-	-	-	-	26
Spółki powiązane							
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	227	-	-	5 535	-	-	-
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	2 030	-	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki powiązane	259	-	2	2	-	-	-
Razem	1 348 675	-	4 513	6 160	520 027	101 573	22 857

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

**w ramach pozostałych zobowiązań zaprezentowano zobowiązania z tytułu przejętej wierzytelności od spółki zależnej Cavatina GW Sp. z o.o.*

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	6 372	-	1 434
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	783	-	34 340	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	624	78	365 571	4 690	30
100K Sp. z o.o.	-	-	-	3	3 878	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	3	24 061	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	3	19 130	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	3	412	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	3	50 794	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	3	11 383	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	128	-	-	3	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	29 221	-	29	49	10 148	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	34 178	-	664	5	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	141 832	-	-	49	-	-	213
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	16 540	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	5	2 493	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	249 999	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	55 079	-	736	49	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	8 727	-	-	49	4 688	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	2 144	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	24 634	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	78 952	-	1	49	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	17 832	-	323	49	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	29 341	-	669	49	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 080	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	120 770	-	-	49	5 597	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	-	-	5	8 023	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	43 395	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	1 949	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	113 065	-	-	49	231	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	8 782	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	110	-	-	5	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	73	-	-	5	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	17 818	-	355	49	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	131	-	-	5	-1	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	22 964	-	157	5	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	103 228	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	4 570	-	-	5	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	57	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	12 017	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	152	-	-	49	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	285	-	-	16	-	-	26
Cavatina Wima Sp. z o.o.	-	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	114 766	-	-	5	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	7 383	-	-	-	-	-	26
Spółki powiązane							
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	63	-	-	-
Cavare Ostrobramska Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 000	-	-
Pozostałe spółki powiązane							
	-	-	2	4	1	-	-
Razem	1 265 202	-	4 343	1 129	549 121	4 690	1 729

POŻYCZKI UDZIELONE

W pierwszym półroczu 2025 roku miały miejsce następujące istotne ruchy na udzielonych pożyczkach: zwiększenie salda pożyczki długoterminowej (w tym naliczenie odsetek) udzielonej na rzecz Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. w kwocie 60 683 tys. PLN, Cavatina Group S.A. w kwocie 31 658 tys. PLN, Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. w kwocie 22 671 tys. PLN, , Cavatina SPV 34 Sp. z o.o. w kwocie 13 251 tys. PLN, Cavatina SPV 16 Sp. z o.o. w kwocie 10 858 tys. PLN oraz zmniejszenie salda wynikające m.in. z częściowych spłat i kompensat pożyczek udzielonych Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. w kwocie 83 673 tys. PLN. Wysokość oprocentowania udzielonych pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną

o WIBOR bądź EURIBOR. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

PORĘCZENIA I GWARANCJE

W pierwszym półroczu 2025 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących poręczeń i gwarancji:

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	157 647	06.03.2027	poręcznie pożyczki

**Aktualne saldo poręczonego zobowiązania (w przypadku poręczeń za zobowiązania bilansowe) bądź maksymalna potencjalna wartość zobowiązania (w przypadku zobowiązań pozabilansowych).*

17. Struktura Akcjonariatu

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosi 330 538 442 PLN i dzieli się na 25 426 034 akcji, w tym:

- 17 398 198 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 527 836 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 13 PLN każda.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej Akcji Istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 4 Statutu, zamiana Akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak Akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania znacznymi akcjonariuszami Spółki, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału zakładowego są podmioty wskazane w poniższej tabeli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 606 083	69,24%	17 606 083	69,24%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 319 951	16,99%	4 319 951	16,99%
Razem	25 426 034	100,00%	25 426 034	100,00%

**Prezentowana liczba akcji dotyczy większościowego udziałowca spółki Cavatina Sp. z o.o. Pana Michała Dziudy, która jest jedynym akcjonariuszem spółki Cavatina Group S.A. oraz osób objętych domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt 1) ustawy o Ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.*

19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu półrocznego

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką przedstawiał się następująco:

Osoba zarządzająca lub nadzorująca	Łączna ilość akcji na dzień przekazania raportu za I półrocze 2025 roku	Zmiany w strukturze własności
Rafał Malarz Prezes Zarządu	124 490 akcji, stanowiących 0,49% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,49% głosów na WZ	brak zmian
Daniel Draga Wiceprezes Zarządu	132 015 akcji, stanowiących 0,52% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,52% głosów na WZ	brak zmian
Filip Dziuda Członek RN	32 851 akcji, stanowiących 0,13% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,13% głosów na WZ	brak zmian
*Michał Dziuda Przewodniczący RN	bezpośrednio 152 584 akcji, stanowiących 0,60% udziału w kapitale podstawowym uprawniających do 0,60% głosów na WZ	brak zmian

*Pan Michał Dziuda, pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta poprzez kontrolowane przez siebie spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A.,

- na dzień 27 maja 2025 roku, dzień publikacji raportu za I kwartał 2025 roku, posiadał bezpośrednio i pośrednio 17 550 782 akcji Emitenta, stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,03% ogólnej liczby głosów,
- na dzień publikacji niniejszego skróconego sprawozdania posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 550 782 akcji Emitenta, stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,03% ogólnej liczby głosów.

20. 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 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 EURO1.

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 Stuttgarcie 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.

Sporządziła

Katarzyna Hoffmann
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 25 września 2025 roku

