



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

ZA III KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 LISTOPADA 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	7
Dodatkowe noty objaśniające	8
1. Informacje ogólne	8
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.....	8
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki	9
4. Inwestycje Spółki	9
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	10
5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	10
6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym	10
7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	11
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	11
9. Przychody i koszty	11
9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek	11
9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek	12
9.3 Dywidendy otrzymane	12
10. Podatek dochodowy	12
Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	12
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	12
12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	12
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14
14. Zadłużenie	14
15. Instrumenty finansowe	15
16. Transakcje z jednostkami powiązanymi	16
17. Struktura Akcjonariatu	19
18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta	20
19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego.....	20
20. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	21

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

	Nota	9 miesięcy zakończone 30 września 2025 roku (niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2024 roku (niebadane)	9 miesięcy zakończone 30 września 2024 roku (niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2024 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	54 378	17 808	66 915	21 740
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	37 020	(6 411)	38 653	(4 381)
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(70 373)	(23 834)	(66 827)	(22 762)
Koszty ogólnego zarządu		(5 426)	(1 543)	(4 370)	(1 771)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		17	4	(13)	48
Zysk z działalności operacyjnej		15 616	(13 976)	34 358	(7 126)
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	-	-	-
Pozostałe przychody finansowe		11 479	3 929	80	(37)
Pozostałe koszty finansowe		(455)	-	(8 255)	(4 298)
Zysk brutto		26 640	(10 047)	26 183	(11 461)
Podatek dochodowy	10	1 467	553	2 011	1 313
Zysk netto z działalności kontynuowanej		28 107	(9 494)	28 194	(10 148)
Zysk netto		28 107	(9 494)	28 194	(10 148)
Całkowite dochody netto		28 107	(9 494)	28 194	(10 148)
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		1,11	(0,37)	1,11	(0,40)
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)		1,11	(0,37)	1,11	(0,40)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

AKTYWA	Nota	30 września 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	1 040 470	968 444
Pożyczki udzielone	16	1 266 525	1 265 202
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		7 390	5 923
		2 314 385	2 239 569
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		7 714	5 472
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	16	-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	2 530
Pozostałe aktywa niefinansowe		1 190	1 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	13 147	268
		22 051	9 337
SUMA AKTYWÓW		2 336 436	2 248 906
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał zapasowy		824 140	775 081
Zyski zatrzymane		116 673	137 625
		1 271 351	1 243 244
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	14	398 181	457 963
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	34 359	20 765
Obligacje	14	437 904	269 895
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		870 444	748 623
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych		103 434	95 848
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	-	43 790
Obligacje	14	62 684	111 936
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		28 523	5 465
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
		194 641	257 039
Zobowiązania ogółem		1 065 085	1 005 662
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 336 436	2 248 906

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		26 640	26 183
Korekty o pozycje:		(65 183)	(57 295)
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	(37 020)	(38 654)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej		-	-
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń		(2 242)	3 846
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(123)	(159)
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		3 016	1 859
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji		(22 403)	(31 708)
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Pozostałe		(6 411)	7 521
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(38 543)	(31 112)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		189 917	100 950
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		-	-
Spłata udzielonych pożyczek		189 917	100 950
Wydatki		91 527	162 580
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		-	-
Udzielenie pożyczek		91 527	162 580
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		98 390	(61 630)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych – c.d.
ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Wpływy	843 570	731 994
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	669 863	629 933
Emisja obligacji	173 707	102 061
Wydatki	890 538	640 334
Spłata pożyczek i kredytów	828 840	617 992
Wykup dłużnych papierów wartościowych	61 698	22 342
Dywidendy wypłacone	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(46 968)	91 660
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	12 879	(1 082)
Środki pieniężne na początek okresu	268	2 391
Środki pieniężne na koniec okresu	13 147	1 309

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU (niebadane)

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		330 538	775 081	137 625	1 243 244
Zysk netto za rok		-	-	28 107	28 107
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	28 107	28 107
- Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		-	-	-	-
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	49 059	(49 059)	-
Na dzień 30 września 2025 roku		330 538	824 140	116 673	1 271 351

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (niebadane)

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		330 538	676 251	187 396	1 194 185
Zysk netto za rok		-	-	28 194	28 194
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	28 194	28 194
- Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		-	-	-	-
- Wypłata dywidendy		-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	98 830	(98 830)	-
Na dzień 30 września 2024 roku		330 538	775 081	116 760	1 222 379

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 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz stan na dzień 30 września 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 27 listopada 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 zobowiązana jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

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 niezmiennym 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 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 września 2025 roku

w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 43 jednostki kontrolowane przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Grupy Kapitałowej nie uległ zmianie.

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 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
EUR	4,2692	4,2730

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWEJ

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 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 (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach.

Na podstawie decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 22 września 2025 roku, spółka zależna Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie zamienne na budowę budynku mieszkalnego z powierzchnią usługową dla nieruchomości WiMa budynek A zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego w Łodzi.

W związku z uzyskanymi pozwoleniami w/w nieruchomości inwestycyjne w budowie zostały zreklasyfikowane w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy do zapasów.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości rozpoznała przychody ze sprzedaży 193 lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycji Belg Apartamenty etap I.

Dnia 8 lipca 2025 roku spółka Cavatina Wima Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego Wima Apartments B. Do dnia 30 września 2025 roku zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży 25 lokali mieszkalnych.

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 mieszkalnych,
- 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	52 570	65 064
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	-	-
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	1 808	1 851
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	54 378	66 915

9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	22 302	25 300
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	3 060	3 887
Odsetki od obligacji	40 947	34 023
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	4 064	3 617
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	70 373	66 827

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 licznym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku przedstawia się następująco:

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	26 640	26 183
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	5 062	4 975
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	(1 467)	(2 011)
Różnica, w tym:	6 529	6 986
Wynikająca z różnic trwałych	(12)	(1)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	6 541	6 987

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 września 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Inwestycje w jednostkach zależnych	981 971	912 542
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	58 499	55 902
Razem	1 040 470	968 444

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>30 września 2025 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2024 roku</i>
Cavatina GW Sp. z o.o.	503 139	494 890
Equal I Sp. z o.o.	51 948	50 781
100K Sp. z o.o.	5 527	5 564
Equal III Sp. z o.o.	10 576	10 190
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 285	1 319
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	27 508	26 149
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	25 732	25 250
Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	6 806	6 367
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	28 780	28 989
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	32 902	7 358
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	7 741	6 248
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	4 093	4 044
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	19 350	15 025
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	9 104	9 124
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	6 764	5 685
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	2 909	2 126
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	656	583
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	217 917	199 834
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	299	302
Jardin Sp. z o.o.	-	235
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	201	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.	2 492	2 506
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	5 534
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	429	447
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV CUW Sp. z o.o.	1 078	628
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	14 735	3 179
Razem inwestycje w jednostki zależne	981 971	912 542
<i>Inwestycje w jednostkach spółkontrolowanych</i>	<i>30 września 2025 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2024 roku</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	58 499	55 902
Razem inwestycje w jednostki spółkontrolowane	58 499	55 902
Razem inwestycje w jednostki zależne i spółkontrolowane	1 040 470	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 września 2025 roku oraz dnia 30 września 2024 roku:

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	912 542	840 733
Nabycie udziałów	35 005	5 600
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	34 424	36 783
Wartość udziałów na 30.09.	981 971	883 116

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	55 902	55 984
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	2 597	1 870
Wartość udziałów na 30.09.	58 499	57 854

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 września 2025 roku 13 147 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku 268 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	<i>30 września 2025 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2024 roku</i>
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	34 359	64 555
Pożyczki od jednostek powiązanych	501 615	553 811
Obligacje	500 588	381 831
Zadłużenie razem	1 036 562	1 000 197
- w tym część długoterminowa	870 444	748 623
- w tym część krótkoterminowa	166 118	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 670 mln PLN oraz ze spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 829 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.

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.

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.

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 września 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 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 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.	-	-	-	3 987	33	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	755	-	-	2 766	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	695	-	-	-	14 809	230
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	-	935	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	-	-	-	-	622	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 503	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	515	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	1 043	-	-	378	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	246	1 390	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	3 817	-	77	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	920	8	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	59	-	-	71	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	8 849	230	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	21	1 993	8	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	381	-	-	593	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	191	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	957	8	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	2 848	9	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	235	689	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	53	1 079	8	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	172	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	4 289	9	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	203	1	-	18	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	98	4 561	1	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	112	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	4 538	8	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	272	-	-	3	-
Jardin Sp. z o.o.	344	690	8	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	100	5 364	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	116	902	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	3 741	8	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	205	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	461	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	5	-	-	32	240
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	6 907	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana	-	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	344	-	-	-	-
Spółki powiązane						
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	159	-	-	-
Pozostałe spółki	-	97	35	-	24	-
Razem	1 808	52 570	5 864	4 064	22 302	470

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 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.	-	-	-	3 458	12	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	-	7	-	3 081	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	630	1 235	14	-	17 754	252
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	-	47	40	-	-	-
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 193	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	-	-	-	-	849	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	27	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 006	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	583	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	22	1 376	-	-	45	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	247	1 510	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	6 856	-	159	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	782	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	145	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	10 659	216	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	22	2 448	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	2 366	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	123	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	1 176	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1	3 478	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	243	835	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	212	1 440	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	228	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	1	8 300	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	325	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	1	2 215	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	116	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	6 606	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	411	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	239	1 459	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	372	77	-	188	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	90	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	119	1 054	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	1 887	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	13	464	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	1	561	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	9	7	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	99	-	-	-	255
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	1	6 125	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	485	-	-	-	-
Spółki powiązane						
Resi Capital S.A.	-	-	3	-	16	-
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	155	-	-	-
Pozostałe spółki	-	19	-	-	2	-
Razem	1 851	65 064	512	3 617	25 901	507

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 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							
Cavatina Group S.A.	23 467	-	200	591	34 049	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	185	-	235 832	99 603	22 570
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	3 831	-
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	-	25 237	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	-	-	-	-	18 736	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	354	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	52 246	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	11 858	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	29 097	-	-	-	10 495	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	39 533	-	246	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	59 245	-	-	-	-	-	268

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	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
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	37 402	-	-	10	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 555	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	258 698	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	48 800	-	21	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	11 937	-	-	-	5 216	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	3 780	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	21 947	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	80 259	-	-	10	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	18 510	-	558	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	21 303	-	-	10	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 256	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	74 094	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	11 066	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	106 197	-	98	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	2 111	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	117 101	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	-	-	-	421	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	127	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	19 947	-	-	10	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	25 713	-	117	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	90 429	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	8 158	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	12 819	-	-	39	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	158	-	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1	-	-	-	1 182	-	65
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	131 101	-	-	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	7 723	-	-	-	-	-	26
Spółki powiązane							
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	231	-	-	5 535	-	-	-
Pozostałe spółki zależne i powiązane	315	-	45	-	-	-	-
Razem	1 266 525	-	1 470	6 205	398 181	103 434	22 929

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	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	-	-
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	3	24 061	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	-	-	-	3	19 130	-	-
Diamantum 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 International Sp. z o.o. w likwidacji	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 HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

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
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	-	-	-
ReCap SPV 24 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 pierwszych trzech kwartałach 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 62 802 tys. PLN, Cavatina Group S.A. w kwocie 23 467 tys. PLN, Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. w kwocie 20 862 tys. PLN, Cavatina SPV 34 Sp. z o.o. w kwocie 16 335 tys. PLN, Cavatina SPV 16 Sp. z o.o. w kwocie 11 066 tys. PLN oraz zmniejszenie salda wynikające m.in. z częściowych spłat i kompensat pożyczek udzielonych Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. w kwocie 82 588 tys. PLN, Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. w kwocie 46 676 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 pierwszych trzech kwartałach 2025 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących poręczeń i gwarancji:

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	160 802	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 kwartalnego

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 III kwartał 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 25 września 2025 roku, dzień publikacji raportu za I półrocze 2025 roku, posiadał bezpośrednio i pośrednio 17 550 782 akcji Emitenta (bez osób działających w porozumieniu), stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 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 27 października 2025 roku spółka Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. podpisała z mBank S.A. umowę kredytu budowlanego na maksymalną kwotę 94 mln PLN oraz kredytu na VAT na maksymalną kwotę 5 mln PLN. Termin spłaty przypada 36 m-cy po pierwszym dniu wypłaty, nie później niż 27 lutego 2029 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania kredyty nie zostały uruchomione.

W dniu 19 listopada 2025 roku Spółka dokonała wykupu obligacji serii EUR01 w terminie ich zapadalności za kwotę ponad 5 mln PLN.

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 27 listopada 2025 roku

