



CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI CAVATINA
HOLDING S.A.

ZA I KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 MAJA 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	8
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	9
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	10
9.2 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.....	13
16. Transakcje z jednostkami powiązanymi	14
17. Struktura Akcjonariatu	17
18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta.....	17
19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego.....	18
20. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	19

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU

	Noty	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	18 228	23 215
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	24 164	14 142
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(22 396)	(22 509)
Koszty ogólnego zarządu		(2 207)	(933)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		42	(73)
Zysk z działalności operacyjnej		17 831	13 842
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	-
Pozostałe przychody finansowe		-	-
Pozostałe koszty finansowe		(14 342)	(5 769)
Zysk brutto		3 489	8 073
Podatek dochodowy	10	3 943	1 058
Zysk netto z działalności kontynuowanej		7 432	9 131
Zysk netto		7 432	9 131
Całkowite dochody netto		7 432	9 131
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,29	0,36
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)		0,29	0,36

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 ROKU

AKTYWA	Nota	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	992 609	968 444
Pożyczki udzielone	16	1 341 651	1 265 202
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		9 866	5 923
		2 344 126	2 239 569
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		6 177	5 472
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	16	-	-
Pozostałe aktywa finansowe		2 477	2 530
Pozostałe aktywa niefinansowe		1 023	1 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	206	268
		9 883	9 337
SUMA AKTYWÓW		2 354 009	2 248 906
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał zapasowy		775 081	775 081
Zyski zatrzymane		145 057	137 625
		1 250 676	1 243 244
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	14	523 411	457 963
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	18 064	20 765
Obligacje	14	319 372	269 895
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		860 847	748 623
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych		95 162	95 848
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	42 877	43 790
Obligacje	14	101 455	111 936
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		2 992	5 465
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
		242 486	257 039
Zobowiązania ogółem		1 103 333	1 005 662
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 354 009	2 248 906

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2025 ROKU

	Nota	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		3 489	8 073
Korekty o pozycje:		(26 187)	(14 437)
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	(24 165)	(14 142)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń oraz innych należności		(705)	5 324
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		49	(114)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(2 481)	809
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji		(13 055)	(11 928)
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Pozostałe		14 170	5 614
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(22 698)	(6 364)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		9 212	51 716
Splata udzielonych pożyczek		9 212	51 716
Wydatki		29 102	61 549
Udzielenie pożyczek		29 102	61 549
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(19 890)	(9 833)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		292 671	166 654
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		244 229	145 622
Emisja obligacji		48 442	21 032
Wydatki		250 145	138 545
Splata pożyczek i kredytów		238 798	126 304
Wykup dłużnych papierów wartościowych		11 347	12 241
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		42 526	28 109
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(62)	11 912
Środki pieniężne na początek okresu		268	2 391
Środki pieniężne na koniec okresu		206	14 303

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 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		-	-	7 432	7 432
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	7 432	7 432
Na dzień 31 marca 2025 roku		330 538	775 081	145 057	1 250 676

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 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		-	-	9 131	9 131
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	9 131	9 131
Na dzień 31 marca 2024 roku		330 538	676 251	196 527	1 203 316

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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz stan na dzień 31 marca 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 27 maja 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 sprawozdanie finansowe przy założeniu, że Spółka i 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

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 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku nie utworzono żadnych nowych spółek celowych, ani nie dokonano nabycia bądź 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 31 marca 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 nie utworzono nowych spółek.

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:

	31 marca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
EUR	4,1839	4,2730

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWEJ

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 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.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości rozpoznała przychody ze sprzedaży 108 mieszkań 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

W I kwartale 2025 roku kurs PLN w stosunku do EUR umocnił się o 2% co skutkowało zmniejszeniem wyniku finansowego brutto z tytułu ujętych różnic kursowych z wyceny bilansowej o ponad 14 mln PLN. Słabnące EUR wpłynęło również negatywnie na wynik z wyceny metodą praw własności udziałów w spółkach zależnych, które zrealizowały nieruchomości biurowe, które ze względu na generowanie przepływów z najmu w EUR, wyceniane są również w tej walucie.

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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	17 675	22 599
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	-	-
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	553	616
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	18 228	23 215

9.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	7 529	9 563
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	1 045	1 343
Odsetki od obligacji	12 571	10 390
Koszty z tytułu udzielonych poręczeń	1 251	1 213
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	22 396	22 509

9.2 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 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku przedstawia się następująco:

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	3 489	8 073
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	663	1 534
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	(3 943)	(1 058)
Różnica, w tym:	4 606	2 592
Wynikająca z różnic trwałych	(6)	-
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	4 612	2 592

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

<i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i>	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Inwestycje w jednostkach zależnych	936 814	912 542
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	55 795	55 902
Razem	992 609	968 444

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Cavatina GW Sp. z o.o.	494 446	494 890
Equal I Sp. z o.o.	50 414	50 781
100K Sp. z o.o.	5 520	5 564
Equal III Sp. z o.o.	10 213	10 190
Diamantum Office Sp. z o.o.	1 280	1 319
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o. (dawniej Carbon Tower Sp. z o.o.)	26 023	26 149
Tischnera Office Sp. z o.o. (obecnie Grundmanna Apartments Sp. z o.o.)	25 007	25 250
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o. (w likwidacji)	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	6 798	6 367
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	29 493	28 989

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Inwestycje w jednostkach zależnych	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	7 708	7 358
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	5 989	6 248
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	4 081	4 044
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	15 571	15 025
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	9 265	9 124
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	5 628	5 685
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	44	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	2 297	2 126
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	601	583
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	210 860	199 834
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	385	302
Jardin Sp. z o.o.	-	235
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	309	171
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	5 610	14
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	3 113	2 506
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	1 858	5 534
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	521	447
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV CUW Sp. z o.o.	759	628
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	13 021	3 179
Razem inwestycje w jednostki zależne	936 814	912 542

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Cavatina Office Sp. z o.o.	55 795	55 902
Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane	55 795	55 902
Razem inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane	992 609	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 31 marca 2025 roku oraz dnia 31 marca 2024 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 marca 2024 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	912 542	840 732
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	24 272	13 637
Wartość udziałów na 31.03.	936 814	854 370

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 marca 2024 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	55 902	55 984
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	(107)	505
Wartość udziałów na 31.03.	55 795	56 489

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 31 marca 2025 roku 206 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku 268 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	31 marca 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	60 940	64 555
Pożyczki od jednostek powiązanych	618 573	553 811
Obligacje	420 828	381 831
Zadłużenie razem	1 100 341	1 000 197
- w tym część długoterminowa	860 847	748 623
- w tym część krótkoterminowa	239 494	251 574

KREDYTY I POŻYCZKI

Zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynika z głównej mierze z otrzymanych pożyczek od spółek powiązanych oraz ze spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych.

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 z 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 z serii P2022A, P2022B i P2022C. Dniem wykupu jest dzień 14 kwietnia 2029 rok.

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 31 marca 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 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 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.	-	-	-	1 199	33	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	25	-	-	940	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	216	-	-	-	4 899	76
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o. (dawniej Carbon Tower Sp. z o.o.)	-	-	-	-	321	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	222	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	524	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	179	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	373	-	-	132	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	79	466	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	1 777	-	52	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	220	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	3 086	74	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	7	694	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	116	-	-	203	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	337	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	993	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	75	240	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	17	376	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	1 496	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	11	1 046	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	1 574	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	113	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	110	237	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	37	305	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	1 303	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	160	-	-	-	-
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	2 314	-	-	-	-
Pozostałe spółki zależne	1	312	34	-	76	80
Spółka współkontrolowana						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	112	-	-	-	-
Spółki powiązane						
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	53	-	-	-
Razem	553	17 675	161	1 251	7 529	156

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 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.	-	-	-	1 153	-	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	-	-	-	1 033	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 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
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	213	1 235	14	-	6 821	83
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	16	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	406	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	289	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	686	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	195	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	7	469	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	83	492	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	2 416	-	60	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	263	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	45	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	3 421	72	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	10	795	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	787	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	36	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	396	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1	1 150	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	85	285	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	71	503	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	78	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	1	2 783	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	111	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	1	738	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	38	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	2 508	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	139	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	556	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	124	-	-	63	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	90	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	40	344	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	407	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	2	160	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	1	184	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	9	2	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	21	-	-	-	85
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	1	1 945	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	191	-	-	-	-
Spółki powiązane						
Resi Capital S.A.	-	-	-	-	16	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	52	-	-	-
Pozostałe spółki	1	6	-	-	9	-
Razem	616	22 599	138	1 213	9 563	168

NA DZIEŃ 31 MARCA 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.	-	-	2 072	-	169	-	-
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	22 162	-	783	-	34 182	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	840	-	362 958	95 162	31
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	3 841	-	-
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o. (dawniej Carbon Tower Sp. z o.o.)	-	-	-	-	23 739	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	18 829	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	371	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	50 369	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	11 456	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	140	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	29 078	-	-	-	10 044	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	36 149	-	79	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	141 885	-	-	-	-	-	250
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	16 415	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 495	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 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 7 Sp. z o.o.	247 873	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	54 624	-	715	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	8 872	-	-	-	4 826	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	2 395	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	24 457	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	78 298	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	17 708	-	398	49	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	29 109	-	686	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 036	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	119 847	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	-	-	-	132	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	101 489	-	11	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	2 013	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	112 280	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	8 733	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	123	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	17 723	-	465	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	266	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	23 761	-	37	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	98 701	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	4 948	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	12 036	-	-	39	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	154	-	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	283	-	-	-	-	-	66
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	117 598	-	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki zależne	154	-	3	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	7 341	-	-	-	-	-	26
Razem	1 341 651	-	6 089	88	523 411	95 162	373

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 HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 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 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 kwartale 2025 roku miały miejsce następujące istotne ruchy na udzielonych pożyczkach: zwiększenie salda pożyczki długoterminowej (w tym naliczenie odsetek) udzielonej na rzecz Cavatina Group S.A. w kwocie 22 162 tys. PLN i Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. w kwocie 58 094 tys. PLN oraz częściowe spłaty i rozliczenia pożyczek od Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. w kwocie 4 527 tys. PLN oraz od Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. w kwocie 2 126 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 kwartale 2025 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących nowych poręczeń i gwarancji:

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	153 015	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*	17 612 583	69,27%	17 612 583	69,27%
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	4 313 451	16,96%	4 313 451	16,96%
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 rok 2024	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 16 kwietnia 2025 roku, dzień publikacji raportu rocznego za 2024 rok 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 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

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

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

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

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

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Katarzyna Hoffmann
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 27 maja 2025 roku

