



CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.
ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

KRAKÓW, DNIA 24 WRZEŚNIA 2026 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	15
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	19
20. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej.....	19
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	20

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

ZA OKRES 6 MIESIĘCY I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Nota	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 roku (niebadane)	3 miesiące zakończone 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	37 435	18 863	36 570	18 342
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	45 010	45 049	43 431	19 267
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(50 429)	(25 477)	(46 539)	(24 143)
Koszty ogólnego zarządu		(2 379)	(1 560)	(3 883)	(1 676)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		1 552	1 645	13	(29)
Zysk z działalności operacyjnej		31 189	38 520	29 592	11 761
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostki zależnej		(92)	-	-	-
Pozostałe przychody finansowe		11 490	1 431	7 397	21 591
Pozostałe koszty finansowe		(303)	(150)	(302)	(154)
Zysk brutto		42 284	39 801	36 687	33 198
Podatek dochodowy	10	326	968	914	(3 029)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		42 610	40 769	37 601	30 169
Zysk netto		42 610	40 769	37 601	30 169
Całkowite dochody netto		42 610	40 769	37 601	30 169
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		1,68	1,60	1,48	1,19
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)		1,68	1,60	1,48	1,19

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 ROKU

AKTYWA	Nota	30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	1 113 790	1 068 877
Pożyczki udzielone	16	1 462 155	1 399 012
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		10 580	10 254
		2 586 525	2 478 143
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		10 490	8 937
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	16	-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe		836	1 614
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	114	26 992
		11 440	37 543
SUMA AKTYWÓW		2 597 965	2 515 686
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał zapasowy		870 961	824 140
Zyski zatrzymane		131 176	135 387
		1 332 675	1 290 065
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	14	485 491	509 320
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	56 781	56 111
Obligacje	14	521 286	514 042
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		1 063 558	1 079 473
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	14	103 975	103 678
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	-	-
Obligacje	14	92 338	36 593
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		5 419	5 877
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
		201 732	146 148
Zobowiązania ogółem		1 265 290	1 225 621
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 597 965	2 515 686

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

	Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		42 284	36 687
Korekty o pozycje:		(77 114)	(64 566)
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	(45 011)	(43 432)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń		(1 553)	(5 201)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		779	(195)
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(459)	(1 440)
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji		(19 548)	(14 818)
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Pozostałe		(11 322)	520
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(34 830)	(27 879)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		70 212	66 305
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		5	-
Spłata udzielonych pożyczek		70 207	66 305
Wydatki		76 950	74 058
Udzielenie pożyczek		76 950	74 058
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(6 738)	(7 753)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		452 286	553 284
Wpływy z tytułu emisji akcji		-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		357 162	468 027
Emisja obligacji		95 124	85 257
Wydatki		437 596	517 859
Spłata pożyczek i kredytów		400 996	497 729
Wykup dłużnych papierów wartościowych		36 600	20 130
Dywidendy wypłacone		-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		14 690	35 425
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(26 878)	(207)
Środki pieniężne na początek okresu		26 992	268
Środki pieniężne na koniec okresu		114	61

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU (niebadane)

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		330 538	824 140	135 387	1 290 065
Zysk netto za okres		-	-	42 610	42 610
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	42 610	42 610
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	46 821	(46 821)	-
Na dzień 30 czerwca 2026 roku		330 538	870 961	131 176	1 332 675

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 okres		-	-	37 601	37 601
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	37 601	37 601
- 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

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 2026 roku oraz stan na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 24 września 2026 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 2025 zatwierdzonym do publikacji w dniu 30 marca 2026 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	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Filip Dziuda	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Krzysztof Smółka	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Piotr Jasiński	członek Rady Nadzorczej	9 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Agnieszka Netter	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku

Wspólna kadencja Rady Nadzorczej powołanej na podstawie uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 7 stycznia 2026 roku upływa z dniem 31 grudnia 2031 roku.

W dniu 1 czerwca 2026 roku Pani Patrycja Lesiak – Świąciek złożyła rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 9 czerwca 2026 roku w jej miejsce, na okres do końca obecnej wspólnej kadencji Rady Nadzorczej, powołany został Pan Piotr Jasiński. Poza powyższą zmianą w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

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 2026 roku nie utworzono żadnych nowych spółek celowych. W dniu 7 stycznia 2026 roku spółka Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. została sprzedana do jednostki powiązanej Cavare S.A. oraz 25 marca 2026 roku Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji, została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

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 2026 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 42 jednostki kontrolowane 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 2025 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2026 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 2026 roku	31 grudnia 2025 roku
EUR	4,2963	4,2267

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

W dniu 2 lutego 2026 roku spółka zależna Cavatina Wima Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego WiMa Apartments C. W związku z uzyskanym pozwoleniem oraz spełnieniem pozostałych kryteriów wynikających z polityki rachunkowości Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży mieszkań i przynależności w ramach tej inwestycji w kwocie 86 014 tys. PLN co bezpośrednio przełożyło się na wzrost wartości udziałów w spółce Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., która jest bezpośrednim właścicielem spółki Cavatina Wima Sp. z o.o.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 249 lokali mieszkalnych i usługowych w ramach inwestycji Belg Apartamenty etap I, WiMa Apartments B i C.

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 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	36 337	35 409
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	-	-
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	1 098	1 161
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	37 435	36 570

9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	13 241	15 330
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	2 980	2 444
Odsetki od obligacji	30 691	26 152
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	3 517	2 613
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	50 429	46 539

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 2026 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku przedstawia się następująco:

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	42 284	36 687
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	8 034	6 971
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	(326)	(914)
Różnica, w tym:	8 360	7 885
Wynikająca z różnic trwałych	(5)	(8)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	8 365	7 893

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 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 056 843	1 012 916
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	56 947	55 961
Razem	1 113 790	1 068 877

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach PLN)

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>30 czerwca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2025 roku</i>
Cavatina GW Sp. z o.o.	505 441	520 944
Equal I Sp. z o.o.	52 623	50 678
100K Sp. z o.o.	4 351	4 162
Equal III Sp. z o.o.	12 757	12 143
Diamantum Office Sp. z o.o.	1 734	1 249
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	27 950	27 506
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	26 616	25 666
Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji	n/d	-
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	46 599	7 193
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	19 018	29 015
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	31 943	33 495
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	15 872	14 750
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	4 183	4 121
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	23 953	19 494
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	8 757	9 008
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	7 490	6 944
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	7 886	6 409
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	7 823	678
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	218 175	217 292
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	340	343
Jardin Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	n/d	97
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	-	2 778
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	3 381	405
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV CUW Sp. z o.o.	1 535	1 176
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	28 416	17 370
Razem inwestycje w jednostki zależne	1 056 843	1 012 916
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>30 czerwca 2026 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2025 roku</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	56 947	55 961
Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane	56 947	55 961
Razem inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane	1 113 790	1 068 877

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 2026 roku oraz dnia 30 czerwca 2025 roku:

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 roku
(w tysiącach PLN)

Inwestycje w jednostkach zależnych	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	1 012 916	912 542
Nabycie udziałów	-	35 000
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	44 024	41 544
Sprzedaż udziałów	(97)	-
Wartość udziałów na 30.06.	1 056 843	989 086

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 2026 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	55 961	55 902
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	986	1 888
Wartość udziałów na 30.06.	56 947	57 790

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 2026 roku 114 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku 26 992 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	30 czerwca 2026 roku (niebadane)	31 grudnia 2025 roku
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	56 781	56 111
Pożyczki od jednostek powiązanych	589 466	612 998
Obligacje	613 624	550 635
Zadłużenie razem	1 259 871	1 219 744
- w tym część długoterminowa	1 063 558	1 079 473
- w tym część krótkoterminowa	196 313	140 271

KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 16 stycznia 2026 roku została uruchomiona pożyczka od jednostki niepowiązanej w spółce zależnej Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. Maksymalna kwota pożyczki to 35 mln PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada w dniu 30 grudnia 2027 roku.

W dniu 10 lutego 2026 roku spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. na podstawie podpisanego aneksu przedłużyła Umowę Wieloproduktową z ING Bankiem Śląskim S.A. do dnia 30 kwietnia 2028 roku.

W dniu 25 lutego 2026 roku został uruchomiony kredyt budowlany oraz kredyt VAT w spółce zależnej Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., udzielony na podstawie umowy zawartej z mBank S.A. w dniu 27 października 2025 roku.

W dniu 9 marca 2026 roku spółka zależna Grundmanna Apartments Sp. z o.o. podpisała z jednostką niepowiązaną aneks do umowy pożyczki udzielonej w kwocie 3 mln EUR, wydłużając termin ostatecznej spłaty do dnia 9 września 2026 roku.

W dniu 30 marca 2026 roku spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. na podstawie podpisanego aneksu przedłużyła umowę kredytową o kredyt w rachunku bieżącym z VeloBank S.A. do dnia 20 sierpnia 2027 roku.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 18 lutego 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/02/2026 w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 250 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR. Sporządzony przez Spółkę w związku z (i) ustanowieniem Programu Prospektowego 2026, (ii) ofertami publicznymi obligacji emitowanych w ramach Programu Prospektowego 2026 oraz (iii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie tych obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenie ich do obrotu w ASO, prospekt został zatwierdzony przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 16 marca 2026 roku.

W dniu 9 kwietnia 2026 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji, w ramach ustanowionego w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, nie więcej niż 50 tysięcy zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026A o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50 mln PLN. W dniu 28 kwietnia 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zwiększeniu maksymalnej liczby zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026A będących przedmiotem prowadzonej przez Spółkę oferty publicznej do nie więcej niż 100 tysięcy obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 mln PLN. W dniu 4 maja 2026 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę o dopuszczeniu do 100 tysięcy wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026A o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 100 mln PLN do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW z dniem rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

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 2026 roku, ani w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 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 2026 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.	-	-	-	3 517	-	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	693	-	-	1 300	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	347	-	-	-	8 878	110
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	-	616	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	78	1 452	-	-	283	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	970	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	293	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	696	-	-	246	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	207	919	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	1 441	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	929	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	6 030	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	-	1 185	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	1 133	-	-	435	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	126	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	536	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	2 008	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	157	507	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	-	523	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	111	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	1 715	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	277	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	89	3 388	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	3 579	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	497	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	(1)	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	2 348	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	788	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	326	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	202	3	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	19	-	-	-	39	151
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	4 744	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	231	-	-	-	-
Pozostałe spółki zależne i powiązane						
	-	152	-	-	181	-
Razem	1 098	36 337	-	3 517	13 241	261

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	-
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 HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 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 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

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 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	-	-	-	-	-	-	2 487
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Spółka dominująca	-	-	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A.	22 273	-	783	-	28 713	-	-
Spółki zależne	-	-	-	-	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	813	-	322 720	103 975	-
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	3 985	-	-
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	-	26 264	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	46 470	-	78	-	14 587	-	-
Diamantum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 932	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	53 817	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	12 597	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	30 282	-	-	-	11 044	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	39 880	-	207	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	61 346	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	39 224	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 687	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	269 501	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	50 847	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	62 187	-	-	-	5 903	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	4 013	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	22 886	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	88 283	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	20 559	-	794	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	22 653	-	-	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 467	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	78 094	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	11 950	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	111 648	-	229	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	2 271	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	138 327	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	151	-	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	106	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	20 813	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	105	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	648	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	101 166	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	33 693	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	13 654	-	-	(1)	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	163	-	202	-	-	-	-

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2026 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 CUW Sp. z o.o.	1	-	19	-	1 242	-	31
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	155 035	-	-	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	8 120	-	-	-	-	-	-
Spółki powiązane							
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	243	-	-	5 535	-	-	-
Pozostałe spółki zależne i powiązane	96	-	1	-	-	-	1
Razem	1 462 155	-	3 126	5 730	485 491	103 975	2 519

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 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.	-	-	-	-	-	-	905
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	42 041	-	793	-	28 609	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	466	32	353 180	99 850	32
100K Sp. z o.o.	-	-	-	3	-	3 828	-
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	3	25 232	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	22 018	-	39	3	18 306	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	3	335	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	3	51 506	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	3	11 906	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	28 902	-	-	49	10 623	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	40 560	-	325	5	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	58 933	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	37 674	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	5	2 607	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	259 199	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	48 856	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	37 336	-	-	49	5 403	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	3 887	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	21 988	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	83 081	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	19 754	-	637	49	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	21 771	-	-	49	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 262	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	75 156	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	11 452	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	107 243	-	141	49	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	2 152	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	132 562	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	-	-	5	411	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	129	-	-	5	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	19 986	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	101	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	26 476	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	97 225	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	32 002	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	13 112	-	-	43	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	160	-	-	49	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1	-	-	16	1 202	-	28
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	141 777	-	-	5	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	7 761	-	-	-	-	-	26
Spółki powiązane							
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	235	-	-	5 535	-	-	-
Pozostałe spółki zależne i powiązane	220	-	-	58	-	-	1
Razem	1 399 012	-	2 401	6 536	509 320	103 678	992

POŻYCZKI UDZIELONE

Saldo pożyczek udzielonych wzrosło z 1 399 012 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku do 1 462 155 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2026 roku. W pierwszym półroczu 2026 roku miały miejsce następujące istotne ruchy na udzielonych pożyczkach: zwiększenie salda pożyczki długoterminowej (w tym naliczenie odsetek) udzielonej na rzecz Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. w kwocie 24 851 tys. PLN, Grundmanna Apartments Sp. z o.o. w kwocie 24 452 tys. PLN, Cavatina SPV 34 Sp. z o.o. w kwocie 13 258 tys. PLN oraz Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. w kwocie 10 302 tys. PLN, a także zmniejszenie salda wynikające m.in. z częściowych spłat i kompensat pożyczek udzielonych Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. w kwocie 25 828 tys. PLN oraz Cavatina Group S.A. w kwocie 19 768 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 2026 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących poręczeń i gwarancji:

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	51 670	27.02.2029	Poręczenie kredytów

*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 znaczącymi 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%

* Stan posiadania akcji przez M. Dziuda jako podmiotu dominującego nad Cavatina sp. z o.o. i Cavatina Group S.A. prezentowany wraz ze stanem posiadania akcji Spółki Cavatina Holding S.A. przez osoby objęte domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt 1) Ustawy o Ofercie. Cavatina Group S.A. bezpośrednio – 17.398.198 akcji – 68,43% kapitału i głosów.

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 2026 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
Krzysztof Smółka	20 akcji, stanowiących mniej niż 0,01% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do mniej niż 0,01% głosów na WZ	nd
Piotr Jasiński	93 000 stanowiących 0,37% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,37% głosów na WZ	nd

*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 26 maja 2026 roku, dzień publikacji raportu za I kwartał 2026 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. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej

Spółka oraz jej jednostki zależne nie prowadzą działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi oraz w rejonie Zatoki Perskiej i nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że konflikty w tych rejonach wpływają na otoczenie gospodarcze również w Polsce. Zarówno kontynuacja jak i potencjalna eskalacja tych konfliktów może spowodować kolejne zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności materiałów czy też ogólny wzrost cen materiałów i usług wynikający m.in. z rosnących cen energii. Materializacja takiego scenariusza może przełożyć się na wzrost kosztów realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę oraz potencjalny wzrost stóp procentowych co z jednej strony spowodowałaby wzrost kosztów finansowania, a z drugiej mogłoby doprowadzić do obniżenia zdolności kredytowej nabywców mieszkań.

Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów.

Potencjalny negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiające optymalizację wykorzystania zasobów.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie oraz w rejonie Zatoki Perskiej na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 9 lipca 2026 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji, w ramach ustanowionego w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, nie więcej niż 75 tysięcy zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026B o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 7,5 mln EUR. W dniu 27 lipca 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zwiększeniu maksymalnej liczby zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026B będących przedmiotem prowadzonej przez Spółkę oferty publicznej do nie więcej niż 115 tysięcy obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11,5 mln EUR. W dniu 30 lipca 2026 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę o dopuszczeniu do 115.000 emitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026B o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 11,5 mln EUR do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW z dniem rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 31 lipca 2026 roku spółka Cavatina Holding S.A. dokonała wcześniejszego wykupu i częściowego umorzenia obligacji P2023B_EUR. W procesie wcześniejszego wykupu w celu umorzenia objęto dokładnie 18 718 sztuk obligacji.

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 24 września 2026 roku

