



CAVATINA SP. Z O.O.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM
Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

KRAKÓW, DNIA 28 MAJA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	7
1. Informacje ogólne	7
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	7
3. Skład Zarządu	7
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego.....	7
5. Inwestycje Spółki	7
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	8
6.1. Profesjonalny osąd	8
6.2. Niepewność szacunków i założeń	9
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	11
7.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego.....	12
8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	12
9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	13
10. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	16
10.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej.....	16
10.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach	16
10.3. Aktywa finansowe	19
10.4. Wycena do wartości godziwej.....	20
10.5. Utrata wartości aktywów finansowych	21
10.6. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz pozostałe należności	22
10.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	23
10.8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	23
10.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23
10.10. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych	23
10.11. Przychody	24
10.12. Podatki	25
10.13. Zysk netto na akcję	26
11. Przychody i koszty	26
11.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek.....	26
11.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek	27
11.3. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu.....	27
11.4. Dywidendy otrzymane	27
11.5. Pozostałe przychody (koszty) operacyjne.....	27
11.6. Pozostałe przychody (koszty) finansowe	27
12. Podatek dochodowy	27
12.1. Obciążenie podatkowe.....	27
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	28
12.3. Odroczony podatek dochodowy	29
13. Zysk przypadający na jeden udział	29

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	30
15. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	30
16. Pozostałe aktywa	31
16.1. Pożyczki udzielone	31
16.2. Pozostałe aktywa niefinansowe.....	31
17. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe.....	32
18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32
19. Kapitał podstawowy oraz pozostałe kapitały	32
19.1. Kapitał podstawowy.....	32
19.2. Opcja PUT w jednostce zależnej	33
20. Zadłużenie	33
21. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej.....	34
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	35
23. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	35
24. Zobowiązania warunkowe	36
24.1. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki	36
24.2. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe	36
24.3. Sprawy sądowe	37
24.4. Rozliczenia podatkowe	37
25. Informacje o podmiotach powiązanych	38
25.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	40
25.2. Transakcje z udziałem członków Zarządu.....	40
25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki.....	40
26. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	40
27. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	40
27.1. Ryzyko stopy procentowej.....	41
27.2. Ryzyko walutowe.....	41
27.3. Ryzyko kredytowe	42
27.4. Ryzyko związane z płynnością.....	42
28. Instrumenty finansowe.....	43
28.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	43
29. Zarządzanie kapitałem	44
30. Struktura zatrudnienia	44
31. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej.....	44
32. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	45

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Działalność kontynuowana			
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	11.1	15 947	13 479
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	15	139 500	105 569
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	11.2	(4 745)	(3 266)
Koszty ogólnego zarządu	11.3	(160)	(199)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	11.5	(419)	(10 304)
Zysk z działalności operacyjnej		150 123	105 279
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		(2 456)	-
Pozostałe przychody finansowe	11.6	274	4
Pozostałe koszty finansowe	11.6	-	(10 714)
Zysk brutto		147 941	94 569
Podatek dochodowy	12	(1 582)	(111)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		146 359	94 458
Zysk netto		146 359	94 458
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		146 359	94 458

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

AKTYWA	<i>Nota</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i wspólnokontrolowanych wycenianych metodą praw własności	15	1 142 772	997 398
Pożyczki udzielone	16.1	46 922	46 520
Pozostałe aktywa niefinansowe		19 690	3 993
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	3 057	2 629
		1 212 441	1 050 540
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe	17	6 881	5 217
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	16.2	676	475
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	437	294
		7 994	5 986
SUMA AKTYWÓW		1 220 435	1 056 526
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	19.1	194 304	194 304
Kapitał zapasowy		712 299	629 342
Zyski zatrzymane		200 915	149 013
		1 107 518	972 659
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	20	42 587	16 740
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	-	-
		42 587	16 740
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	20	30 059	37 459
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	39 596	29 251
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		675	417
		70 330	67 127
Zobowiązania ogółem		112 917	83 867
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 220 435	1 056 526

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		147 941	94 569
Korekty o pozycje:		(154 408)	(94 118)
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	15	(139 500)	(105 569)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i pozostałych		(1 664)	(4 659)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(15 898)	(2 622)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	23	(562)	9 581
Odsetki z tytułu pożyczek i kredytów	23	2 577	421
Podatek dochodowy zapłacony		(1 751)	(1 497)
Pozostałe	23	2 390	10 227
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(6 467)	451
Przeływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		6 897	9 454
Spłata udzielonych pożyczek		6 897	9 454
Pozostałe		-	-
Wydatki		13 762	16 185
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		1 874	75
Udzielenie pożyczek		11 888	16 110
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(6 865)	(6 731)
Przeływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		31 272	15 307
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		31 272	15 307
Wydatki		17 797	9 108
Spłata pożyczek i kredytów		17 202	9 023
Dywidendy wypłacone	14	595	85
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		13 475	6 199
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		143	(81)
Środki pieniężne na początek okresu		294	375
Środki pieniężne na koniec okresu		437	294

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	19.1	194 304	629 342	149 013	972 659
Zysk netto za rok		-	-	146 359	146 359
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	146 359	146 359
Wypłata dywidendy		-	(11 500)	-	(11 500)
Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	94 457	(94 457)	-
Na dzień 31 grudnia 2025 roku		194 304	712 299	200 915	1 107 518

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		194 304	561 075	131 322	886 701
Zysk netto za rok		-	-	94 458	94 458
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	94 458	94 458
Wypłata dywidendy	14	-	(8 500)	-	(8 500)
Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	76 767	(76 767)	-
Na dzień 31 grudnia 2024 roku		194 304	629 342	149 013	972 659

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17 października 2014 roku w formie aktu notarialnego.

Spółka 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 0000528885. Spółce nadano numer statystyczny REGON 360087947 Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Spółka prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w grupie kapitałowej, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Spółki oraz grupy kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanim z grupy kapitałowej Cavatina. Działalność dodatkową Spółki stanowi aktywność w zakresie produkcji filmów oraz nagrań wideo. Działalność ta na chwilę obecną nie stanowi istotnego udziału w strukturze działalności Spółki.

2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 28 maja 2026 roku.

3. Skład Zarządu

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodził:

- Prezes Zarządu – Michał Dziuda

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 28 maja 2026 roku.

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada bezpośrednio inwestycje w następujących jednostkach zależnych i współkontrolowanych:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale w % 31 grudnia 2025 roku	Udział w kapitale w % 31 grudnia 2024 roku
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Pensieri Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Pensieri di Cavatina srl	Castelnuovo Berardenga, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale w % 31 grudnia 2025 roku	Udział w kapitale w % 31 grudnia 2024 roku
Globiana Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	-	100%
Borgo di Vitignano srl	Castelnuovo Berardenga, Włochy West	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%	100%
Ithaca di Cavatina LLC	Hollywood, USA	działalność filmowa	50% (jednostka współkontrolowana)	50% (jednostka współkontrolowana)
Cavare S.A.	Kraków	działalność holdingowa	75%	75%
Fertilita Sp. z o.o.	Katowice	działalność medyczna	18% (jednostka współkontrolowana)	-
Cava Jet Sp. z o.o.	Kraków	transport lotniczy (spółka nie prowadzi działalności operacyjnej)	100%	-
Cavatina Art GmbH (dawniej: Cavatina Architects GmbH)	Berlin, Niemcy	pośrednictwo w obrocie dziełami sztuki	100%	-

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w podmiotach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek. Wyjątek stanowi Spółka Ithaca di Cavatina LLC, w której Spółka posiada 50% udziałów oraz 50% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników oraz Fertilita Sp. z o.o., w której Spółka posiada 18% udziałów, aczkolwiek na podstawie zapisów umowy spółki, Spółka sprawuje nad tą spółką współkontrolę, ze względu na fakt, że kluczowe decyzje operacyjne, w tym o podziale zysku, muszą być podejmowane przez wszystkich właścicieli spółki jedynomyślnie

W 2024 roku Spółka kupiła 75% akcji spółki Cavare S.A. za 75 tys. PLN. Spółka Cavare S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku posiadała udziały w trzech jednostkach zależnych: Cavare GW Sp. z o.o., Recap SPV 24 Sp. z o.o. i Cavare Starego Dębu Sp. z o.o.

W 2025 Spółka nabyła: (i) posiadane przez spółkę Globiana Sp. z o.o. udziały w spółce Fertilita Sp. z o.o. oraz sprzedała 100% udziałów w jednostce zależnej Globiana Sp. z o.o., (ii) od spółki Resi Capital S.A. 100% udziałów w spółce ReCap SPV 14 Sp. z o.o. (obecnie: Cava Jet Sp. z o.o.) za cenę 5 tys. PLN, (iii) od spółki Cavatina & Partners International Sp. z o.o. spółkę Cavatina Art GmbH (dawniej: Cavatina Architects GmbH) za cenę 25 tys. EUR.

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

OCENA CZY POŻYCZKI UDZIELONE STANOWIĄ W SWOJEJ ISTOCIE CZĘŚĆ INWESTYCJI NETTO SPÓŁKI W JEDNOSTCE ZALEŻNEJ LUB WSPÓŁKONTROLOWANEJ

Wszelkie pozycje, których rozliczenie nie jest ani planowane, ani prawdopodobne w dającej się przewidzieć przyszłości, stanowią w swojej istocie powiększenie wartości udziału Spółki w danej jednostce zależnej lub współkontrolowanej. Pozycje takie mogą obejmować akcje uprzywilejowane i należności długoterminowe lub pożyczki. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd ocenia, że wszystkie pożyczki udzielone zostaną spłacone zgodnie z harmonogramem spłat ustalonym w umowach tych pożyczek.

KLASYFIKACJA POŻYCZEK UDZIELONYCH

Spółka jako pożyczkodawca dokonuje klasyfikacji pożyczek udzielonych jako wyceniany po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie albo w wartości godziwej przez inne całkowite dochody bądź w wartości godziwej przez wynik finansowy na podstawie:

- a) modelu biznesowego Spółki w zakresie zarządzania pożyczkami udzielonymi oraz
- b) charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla pożyczek udzielonych (tzw. test umownych przepływów pieniężnych).

Polityka rachunkowości Spółki w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych została opisana szerzej w punkcie 10.3 niniejszego sprawozdania finansowego.

W przypadku pożyczek udzielonych jednostce specjalnego przeznaczenia, które stanowią jedyne źródło finansowania zakupu gruntów bądź nieruchomości inwestycyjnych (kapitał własny pożyczkobiorcy jest nieistotny na moment udzielenia pożyczki), Spółka ocenia, że charakterystyka wynikających z umowy przepływów pieniężnych nie odpowiada jedynie spłacie kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty i wycenia takie pożyczki w wartości godziwej przez wynik finansowy.

6.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym. Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

UTRATA WARTOŚCI UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Spółka dokonała analizy przesłanek utraty wartości posiadanych udziałów i akcji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 10.2. Na podstawie przeprowadzonej analizy nie stwierdzono występowania przesłanek świadczących o utracie wartości inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych i w konsekwencji nie przeprowadzono testów na utratę ich wartości.

UTRATA WARTOŚCI UDZIELONYCH POŻYCZEK

Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym, zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 10.5. W okresach prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie stwierdzono wzrostu ryzyka kredytowego, prowadzącego do rozpoznania dodatkowych odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

WARTOŚĆ GODZIWA POŻYCZEK UDZIELONYCH

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

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.

RYZIKO KREDYTOWE ZWIĄZANE Z UDZIELONYMI PORĘCZENIAM

Spółka udziela poręczeń spłaty zobowiązań jednostek zależnych i współkontrolowanych z tytułu otrzymywanych przez te jednostki kredytów budowlanych, inwestycyjnych oraz innych umów o podobnym charakterze. Poręczenia takie stanowią gwarancje finansowe w rozumieniu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych i współkontrolowanych, Spółka ma pełną możliwość monitorowania ryzyka kredytowego związanego z wystawionymi poręczeniami. Jednostki zależne i współkontrolowane mają pełną zdolność i gotowość do wywiązania się z zawartych zobowiązań umownych, wobec czego Zarząd Spółki nie stwierdził istnienia istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu udzielonych przez Spółkę poręczeń.

NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ROZLICZENIAM PODATKOWYMI

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 roku do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom („GAAR”). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja Spółki.

Spółka ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Spółka ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Spółki dnia 11 maja 2023 roku na podstawie art. 45 ust. 1a Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę w sprawie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2025 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych, które wyceniane są metodą praw własności oraz pożyczek udzielonych spełniających kryteria płynące z MSSF 9 do ich wyceny w wartości godziwej.

Sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN.

Prezentacja wartości w tysiącach złotych może powodować różnice w wartościach pozycji w sprawozdaniu finansowym, wynikające z zaokrągleń, które nie powinny przekraczać jednego tysiąca złotych.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz Grupę Kapitałową Cavatina Sp. z o.o. („Grupa”), której jest jednostką dominującą, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy. 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.

Realizacja prognozy jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystała z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup bardzo dobrze położonych gruntów (również poprzez emisję obligacji) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów, które są wolne od jakichkolwiek obciążeń lub sprzedaż części posiadanych aktywów. Zarząd ocenia powyższe alternatywne możliwości zapewniania finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z partnerami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców, tempa sprzedaży mieszkań oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, 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.

7.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest PLN.

8. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2025 roku i później.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku:

- Zmiany w MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak wymienialności waluty opublikowane w dniu 15 sierpnia 2023 roku.

Zmiany te wymagają od jednostek stosowania spójnego podejścia do oceny, czy dana waluta może być wymieniona na inną walutę, a gdy nie jest to możliwe, do określenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz ujawnienia informacji, które należy przedstawić. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

Spółka stosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2025 roku. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

9. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych opublikowany w dniu 9 kwietnia 2024 roku.

Nowy standard zastąpi MSR 1 i będzie mieć zastosowanie po raz pierwszy do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później. Nowy standard jest wynikiem tzw. projektu podstawowych sprawozdań finansowych i ma na celu poprawę sposobu, w jaki jednostki przekazują informacje w swoich sprawozdaniach finansowych.

Główne zmiany w nowym standardzie w porównaniu z poprzednimi wymogami MSR 1 obejmują:

- 1) Wprowadzenie kategorii i zdefiniowanych podsum/wierszy w rachunku zysków i strat (sprawozdanie z całkowitych dochodów), które mają na celu uzyskanie dodatkowych istotnych informacji i zapewnienie struktury rachunku zysków i strat, która jest bardziej porównywalna między jednostkami. W szczególności wymaga się, aby pozycje przychodów i kosztów były klasyfikowane do jednej z poniższych kategorii w rachunku zysków lub strat: Działalność operacyjna, Działalność inwestycyjna, Działalność finansowa, Podatek dochodowy i Działalność zaniechana. Jednostki będą też zobowiązane do prezentowania następujących sum częściowych: zysk lub strata z działalności operacyjnej, zysk lub strata przed odsetkami i podatkiem dochodowym (EBIT), zysk lub strata.
- 2) Wprowadzenie wymogów mających na celu poprawę agregacji i dezagregacji, które mają na celu uzyskanie dodatkowych istotnych informacji i zapewnienie, że istotne informacje nie zostaną zaciemnione. W szczególności MSSF 18 zawiera wytyczne dotyczące tego, czy informacje powinny znajdować się w podstawowym sprawozdaniu finansowym (którego rolą jest dostarczenie użytecznego ustrukturyzowanego podsumowania), czy w informacji dodatkowej. Jednostki będą zobowiązane do identyfikacji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów i kosztów, które wynikają z poszczególnych transakcji lub innych zdarzeń, oraz do ich klasyfikacji na grupy w oparciu o wspólne cechy, co skutkuje ujęciem zgrupowanej pozycji w podstawowym sprawozdaniu finansowym, które mają co najmniej jedną wspólną cechę. Grupy te będą następnie rozdzielane w oparciu o dalsze odmienne cechy, co skutkuje oddzielnym ujawnieniem istotnych pozycji w informacji dodatkowej. Może zaistnieć potrzeba zagregowania nieistotnych pozycji o odmiennych cechach, aby uniknąć zaciemnienia istotnych informacji. Jednostki powinny stosować stosowne nagłówki z opisem lub, jeśli nie jest to możliwe, podawać w informacji dodatkowej informacje o składzie takich zagregowanych pozycji.
- 3) W nowym standardzie wprowadzono bardziej rygorystyczne wytyczne dotyczące tego, czy analiza kosztów operacyjnych ma być oparta o ich rodzaj czy funkcję/miejsce powstawania. Prezentacja powinna odbywać się w sposób zapewniający najbardziej użyteczne ustrukturyzowane podsumowanie kosztów operacyjnych poprzez uwzględnienie kilku czynników.
- 4) Wprowadzenie ujawnień dotyczących Zdefiniowanych przez Zarząd Mierników Wyników (MPM) w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, które mają na celu zapewnienie przejrzystości i dyscypliny w stosowaniu takich mierników i ujawnień w jednym miejscu. W szczególności: MPM są definiowane jako sumy częściowe przychodów i kosztów, które są wykorzystywane w informacjach przekazywanych publicznie użytkownikom sprawozdań

finansowych poza sprawozdaniami finansowymi, uzupełniają sumy lub sumy częściowe zawarte w MSSF i przekazują pogląd kierownictwa na dany aspekt wyników finansowych jednostki. Ujawnienia dotyczące MPM, które będą obowiązkowe: opis, dlaczego MPM przedstawia pogląd kierownictwa na temat wyników; opis, w jaki sposób MPM został obliczony; opis, w jaki sposób dany miernik/wskaźnik dostarcza użytecznych informacji na temat wyników finansowych jednostki; uzgodnienie MPM z najbardziej bezpośrednio porównywalną sumą częściową lub całkowitą określoną przez MSSF; oświadczenie, że MPM przedstawia pogląd kierownictwa na temat aspektu wyników finansowych jednostki; wpływ podatku i udziałów niekontrolujących oddzielnie dla każdej z różnic między MPM a najbardziej bezpośrednio porównywalną sumą częściową lub całkowitą określoną przez MSSF; w przypadku zmiany sposobu obliczania MPM, wyjaśnienie przyczyn i skutków zmiany.

Poza powyższymi zmianami standard wprowadza zmiany w MSR 7: wykorzystanie wyniku operacyjnego jako jednego punktu wyjścia dla metody pośredniej raportowania przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej; oraz usunięcie alternatyw prezentacyjnych dla odsetek i dywidend. Celem tych zmian jest zwiększenie porównywalności sprawozdania z przepływów pieniężnych pomiędzy różnymi jednostkami.

Spółka zastosuje nowy standard nie wcześniej niż od 1 stycznia 2027 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie pełnego wpływu zastosowania nowego standardu.

Spółka jest w trakcie oceny wpływu nowego standardu na sprawozdanie finansowe, szczególnie w odniesieniu do sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dodatkowych ujawnień wymaganych dla MPM. Spółka i Grupa jest również w trakcie analizy wpływu zawartych w standardzie zasad grupowania informacji w sprawozdaniu finansowym, w tym pozycji ujmowanych do tej pory jako „inne” lub „pozostałe” (np. przychody/koszty operacyjne).

- MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego („without Public Accountability): Ujawnianie informacji opublikowany w dniu 9 maja 2024 r. wraz ze zmianami opublikowanymi 21 sierpnia 2025 roku.

Standard MSSF 19 "Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji" zezwala jednostkom zależnym na ograniczone ujawnianie informacji przy stosowaniu MSSF w swoich sprawozdaniach finansowych. MSSF 19 jest opcjonalny dla uprawnionych jednostek zależnych i określa wymogi dotyczące ujawniania informacji dla tych jednostek zależnych, które zdecydują się go zastosować. W sierpniu 2025 r. do standardu dodano poprawki, które miały na celu jego uzupełnienie o wymogi dotyczące ujawniania informacji wynikające z nowych lub zmienionych standardów MSSF, które nie zostały uwzględnione w pierwotnej wersji MSSF 19. Nowy standard obowiązuje dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później, przy czym dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie.

Spółka nie będzie podlegać wymogom standardu ze względu na fakt bycia podmiotem podlegającym publicznemu nadzorowi.

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Zmiany w zakresie klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych opublikowane w dniu 30 maja 2024 roku.

Zmiany doprecyzowują zasady klasyfikacji aktywów finansowych z uwzględnieniem aspektów środowiskowych, społecznych, ładu korporacyjnego (ESG) i podobnych cech, powiązanych z danym aktywem. Zmiany dotyczą również rozliczania zobowiązań za pośrednictwem elektronicznych systemów płatności – doprecyzowują dzień, w którym składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe zostają wyłączone z bilansu. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Spółka zastosuje zmienione standardy nie wcześniej niż od 1 stycznia 2026 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (*Annual Improvements Volume 11*) opublikowane w dniu 18 lipca 2024 roku.

W wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- 1) MSSF 1 - w zakresie rachunkowości zabezpieczeń dla jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy;
- 2) MSSF 7 - w zakresie ujęcia zysku lub straty w związku z zaprzestaniem ujmowania instrumentów finansowych, ujawnienia informacji na temat odroczonej różnicy pomiędzy wartością godziwą a ceną transakcyjną oraz wprowadzenia i ujawnienia informacji na temat ryzyka kredytowego;
- 3) MSSF 9 - w zakresie zaprzestania ujmowania zobowiązań z tytułu leasingu oraz doprecyzowania definicji „ceny transakcyjnej” w powiązaniu z MSSF 15;
- 4) MSSF 10 - w zakresie doprecyzowania terminu „agent de facto”;
- 5) MSR 7 - w zakresie doprecyzowania terminu „metoda ceny nabycia lub kosztu wytworzenia”.

Mają one zastosowanie przeważnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku, z możliwością wcześniejszego ich zastosowania.

Spółka zastosuje zmienione standardy nie wcześniej niż od 1 stycznia 2026 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie pełnego wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 Umowy odnoszące się do energii elektrycznej pochodzącej z natury opublikowane w dniu 18 grudnia 2024 roku.

Zmiany w standardach mają na celu ułatwienie raportowania skutków finansowych kontraktów na energię elektryczną zależnych od natury, które często mają strukturę umów zakupu energii (PPA). Zmiany obejmują: wyjaśnienie stosowania wymogów dotyczących „own-use”, zezwolenie na rachunkowość zabezpieczeń, jeśli umowy te są wykorzystywane jako instrumenty zabezpieczające oraz dodanie nowych wymogów dotyczących ujawniania informacji, aby umożliwić inwestorom zrozumienie wpływu tych kontraktów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne danej spółki.

Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później.

Spółka zastosuje zmienione standardy nie wcześniej niż od 1 stycznia 2026 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie pełnego wpływu zastosowania zmienionych standardów.

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na hiperinflacyjną walutę prezentacji opublikowane w dniu 13 listopada 2025 roku.

Zmiany te doprecyzowują procedury przeliczania sprawozdań finansowych w specyficznych sytuacjach związanych z hiperinflacją – w przypadku, gdy jednostki, których waluta funkcjonalna nie jest walutą gospodarki hiperinflacyjnej, ale ich waluta prezentacji jest walutą hiperinflacyjną.

Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później. Nie będą one miały wpływu na sprawozdania finansowe Spółki.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych

standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez kraje UE:

- MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego („without Public Accountability): Ujawnianie informacji opublikowany w dniu 9 maja 2024 roku wraz późniejszymi zmianami,
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji opublikowane w dniu 13 listopada 2025 roku.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

10. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

10.1. Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej, czyli w zysku / stracie okresu.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
EUR	4,2267	4,2730
USD	3,6016	4,1012

10.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach

Jednostkami zależnymi są podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców,
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych, a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy lub Zgromadzeniach Wspólników.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

WYCENA UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według metody praw własności. Inwestycje początkowo ujmowane są według ceny nabycia, a następnie na kolejny dzień bilansowy korygowane są o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji, po jej przejęciu. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Przy nabyciu inwestycji wszelkie różnice między kosztem inwestycji a udziałem w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, są rozliczane w następujący sposób:

- wartość firmy dotycząca jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia jest ujęta w wartości bilansowej inwestycji,
- jakkolwiek nadwyżka udziału w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, nad kosztem inwestycji, jest uwzględniana jako przychód przy ustalaniu udziału jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Jeżeli istnieją potencjalne prawa głosu lub inne instrumenty pochodne zawierające potencjalne prawa głosu, udział jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu jest określany wyłącznie na podstawie istniejących udziałów własnościowych i nie odzwierciedla możliwości wykonywania lub zamiany potencjalnych praw głosu i innych instrumentów pochodnych.

Udział w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stanowi wartość bilansowa inwestycji w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ustalona zgodnie z metodą praw własności, włącznie z wszelkimi udziałami długoterminowymi, które w swojej istocie stanowią część inwestycji netto jednostki w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu. Na przykład wszelkie pozycje, których rozliczenie nie jest ani planowane, ani prawdopodobne w dającej się przewidzieć przyszłości, stanowią w swojej istocie powiększenie wartości udziału jednostki w danej jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu. Pozycje takie mogą obejmować akcje uprzywilejowane i należności długoterminowe lub pożyczki, ale nie obejmują należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług ani jakichkolwiek należności długoterminowych, na pokrycie których ustanowiono odpowiednie zabezpieczenie - takich jak zabezpieczone pożyczki. Straty ujmowane metodą praw własności, których wartość przewyższa udział jednostki w akcjach zwykłych, przyporządkowuje się pozostałym elementom udziału jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu w odwrotnej kolejności do pierwszeństwa ich rozliczenia przy podziale majątku w przypadku likwidacji.

Stosując metodę praw własności, jednostka posługuje się najbardziej aktualnymi dostępnymi sprawozdaniami finansowymi jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdania finansowe sporządza się przy zastosowaniu jednolitych zasad rachunkowości dla podobnych transakcji. Jeżeli jednostka zależna, stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie stosuje zasady rachunkowości inne niż stosowane przez spółkę dominującą, dokonuje się korekt w celu dostosowania zasad rachunkowości tych jednostek do zasad jednostki dominującej.

Zyski i straty wynikające z „oddolnych” i „odgórnych” transakcji pomiędzy Spółką (oraz jej jednostkami zależnymi) a jednostką wycenianą metodą praw własności ujmuje się w sprawozdaniu finansowym Spółki jedynie w stopniu odzwierciedlającym udziały niepowiązanych inwestorów w jednostce wycenianej metodą praw własności. Transakcje „oddolne” obejmują na przykład transakcje sprzedaży aktywów przez jednostkę wycenianą metodą prawności Spółce (lub jednostkom zależnym Spółki). Transakcje „odgórne” obejmują na przykład transakcje sprzedaży aktywów lub realizację umów budowlanych przez Spółkę (lub jednostki zależne od Spółki) na rzecz spółki wycenianej metodą praw własności. Udział Spółki w zyskach i stratach spółki wycenianej metodą praw własności z tytułu tych transakcji podlega wyłączeniu.

UTRATA WARTOŚCI UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Straty z tytułu utraty wartości są rozpoznawane są wtedy, gdy istnieją obiektywne dowody utraty wartości w wyniku jednego lub większej liczby zdarzeń, które miały miejsce po początkowym ujęciu inwestycji netto i to zdarzenie (lub zdarzenia) powodujące stratę ma wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z inwestycji netto, które można wiarygodnie oszacować. Straty oczekiwane w wyniku przyszłych zdarzeń, bez względu na to, jak prawdopodobne, nie są rozpoznawane.

Obiektywne dowody utraty wartości inwestycji netto w instrumenty kapitałowe jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia obejmują informacje o znaczących zmianach wywołujących niekorzystne skutki, które miały miejsce w środowisku technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym, w którym przedsięwzięcie prowadzi działalność i wskazuje, że koszt inwestycji w instrument kapitałowy nie może zostać odzyskany. Znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy poniżej jego kosztu jest również obiektywnym dowodem utraty wartości.

Obiektywne dowody utraty wartości inwestycji netto obejmują obserwowalne dane, dotyczące następujących zdarzeń powodujących stratę:

- znaczące trudności finansowe jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia,
- naruszenie umowy, takie jak niewywiązanie się z płatności lub zaległość w płatnościach,

- ze względów ekonomicznych lub prawnych powodujących trudności finansowe, upadłość lub inną reorganizację finansową, udzielenie jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnemu przedsięwzięciu wsparcia, którego w innym przypadku jednostka ta by nie uzyskiwała,
- zanik aktywnego rynku dla inwestycji netto z powodu trudności finansowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Jeżeli występują opisane powyżej przesłanki utraty wartości, wartość bilansową inwestycji testuje się pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36 jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jej wartość odzyskiwalną (wartość użytkową lub wartość godziwą pomniejszoną o koszty zbycia) z jej wartością bilansową. Ustalając wartość użytkową inwestycji netto, Spółka szacuje:

- swój udział w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które według przewidywań wygeneruje jednostka zależna, stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie, w tym przepływy pieniężne z działalności i wpływy z ostatecznego zbycia inwestycji, lub
- wartość bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z dywidend, które mają zostać otrzymane z inwestycji oraz z jej ostatecznej sprzedaży.

Wszelkie odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w zakresie, w jakim wartość odzyskiwalna inwestycji netto wzrasta, do poziomu nie przekraczającego wartości bilansowej, jaka została ustalona, gdyby w poprzednich latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współkontrolowanych ujmuje się w rachunku zysków i strat.

10.3. Aktywa finansowe

KLASYFIKACJA AKTYWÓW FINANSOWYCH

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „test umownych przepływów pieniężnych”).

WYCENA NA MOMENT POCZĄTKOWEGO UJĘCIA

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej.

WYCENA PO POCZĄTKOWYM UJĘCIU

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

INSTRUMENTY DŁUŻNE – AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

- należności z tytułu udzielonych poręczeń,
- udzielone pożyczki spełniające test umownych przepływów pieniężnych, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek i poręczeń”.

INSTRUMENTY DŁUŻNE – AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Składniki aktywów finansowych, które nie są wyceniane według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje udzielone pożyczki niespełniające testu umownych przepływów pieniężnych.

Zysk lub stratę z wyceny tych aktywów do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

ZAPRZESTANIE UJMOWANIA

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

10.4. Wycena do wartości godziwej

Spółka ustala wartość godziwą instrumentów finansowych takich jak pożyczki udzielone klasyfikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny, jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Spółki.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Spółka ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

10.5. Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu udzielonych poręczeń, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących

przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności pogrupowane zostały na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Spółkę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania. Co do zasady, przeterminowane należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności są usuwane z ksiąg w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich skutecznej egzekucji (np. poprzez postawienie komornicze o bezskuteczności egzekucji).

W przypadku pozostałych aktywów finansowych (pożyczki udzielone), Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Spółka ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Spółka ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegocjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Spółka dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niezamodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

10.6. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz pozostałe należności

Należności z tytułu udzielonych poręczeń są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe, zaliczki związane z nabywanymi gruntami prezentowane są jako inne aktywa niefinansowe.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

10.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

10.8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

10.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Inne zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki) wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

10.10. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych

Przepływy pieniężne dotyczące zobowiązania finansowego mogą ulec zmianie na skutek zmiany warunków umownych lub oczekiwań w zakresie szacowanych przepływów pieniężnych na potrzeby wyceny zobowiązania finansowego zamortyzowanym kosztem.

ZMIANA WARUNKÓW UMOWNYCH

W przypadku zmiany warunków umownych zobowiązania finansowego Spółka analizuje, czy modyfikacja przepływów pieniężnych miała charakter istotny, czy też nie. Spółka stosuje zarówno kryterium ilościowe jak i jakościowe w celu zidentyfikowania istotnej modyfikacji prowadzącej do zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania finansowego.

Za istotną modyfikację Spółka uznaje zmianę zdyskontowanej wartości bieżącej przepływów pieniężnych wynikających z nowych warunków, w tym wszelkich płatności dokonanych, pomniejszonych o płatności otrzymane i zdyskontowanych przy zastosowaniu pierwotnej efektywnej stopy procentowej, o nie mniej niż 10% od zdyskontowanej wartości bieżącej pozostałych przepływów pieniężnych z tytułu pierwotnego zobowiązania finansowego.

Niezależnie od kryterium ilościowego, modyfikacja zostaje uznana za istotną w następujących przypadkach:

- a) przewalutowanie zobowiązania finansowego, o ile nie zostało to z góry określone w warunkach umowy,
- b) zamiana kredytodawcy,
- c) istotne wydłużenie okresu finansowania w stosunku do pierwotnego okresu finansowania,
- d) zmiana stopy procentowej ze zmiennej na stałą i na odwrot,
- e) zmiana formy prawnej/rodzaju instrumentu finansowego.

Istotną modyfikację zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

ZMIANA OCZEKIWANYCH PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

W przypadku zobowiązań finansowych o zmiennej stopie okresowe przeszacowanie przepływów pieniężnych mające odzwierciedlać zmiany rynkowych stóp procentowych skutkuje zmianą efektywnej stopy procentowej.

W przypadku gdy Spółka zmienia oszacowania co do płatności z tytułu zobowiązania finansowego (z wyłączeniem zmian dotyczących modyfikacji umownych przepływów pieniężnych), dokonywana jest korekta wartości bilansowej zobowiązania finansowego tak, aby wartość ta odzwierciedlała rzeczywiste i zmienione oszacowane przepływy pieniężne wynikające z umowy. Spółka ustala wartość bilansową zobowiązania finansowego według zamortyzowanego kosztu jako wartość bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z umowy, które są dyskontowane według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu finansowego. Różnica w wycenie jest ujmowana jako przychody lub koszty w wyniku finansowym.

10.11. Przychody

10.11.1 Przychody z tytułu udzielonych poręczeń

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców. Do przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza przychody z tytułu udzielonych poręczeń, ujmowane zgodnie z MSSF 15. Zgodnie z zawartymi umowami wynagrodzenie za usługi poręczeń ustalane jest w kwartalnych okresach rozliczeniowych. Na każdy dzień bilansowy Spółka ujmuje przychód należny za dany okres, obliczony zgodnie z warunkami określonymi w umowach zawartych z kontrahentami.

10.11.2 Odsetki od pożyczek wycenianych w zamortyzowanym koszcie

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

10.12. Podatki

10.12.1 Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

10.12.2 Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

10.12.3 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

Jeżeli w ocenie Spółki jest prawdopodobne, że podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Spółka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym. Oceniając to prawdopodobieństwo, Spółka przyjmuje, że organy podatkowe uprawnione do skontrolowania i zakwestionowania sposobu traktowania podatkowego przeprowadzą taką kontrolę i będą miały dostęp do wszelkich informacji.

Jeżeli Spółka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Spółka odzwierciedla skutki niepewności w ujęciu księgowym podatku w okresie, w którym to ustaliła. Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z wykorzystaniem jednej z dwóch niżej wymienionych metod, w zależności od tego, która z nich lepiej odzwierciedla sposób, w jaki niepewność może się zmaterializować:

- Spółka określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub
- Spółka ujmuje wartość oczekiwaną - jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników.

10.13. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

11. Przychody i koszty

11.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	2 239	3 044
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	-	-
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	13 708	10 435
Przychody z tytułu poręczeń i odsetek razem	15 947	13 479

11.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	4 729	3 248
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	-	-
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	16	18
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń razem	4 745	3 266

11.3. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Amortyzacja	-	-
Materiały i energia	-	-
Usługi obce	106	148
Podatki i opłaty	38	26
Wynagrodzenia	13	13
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	-	-
Pozostałe koszty	3	12
Koszty ogólnego zarządu razem	160	199

11.4. Dywidendy otrzymane

W obu okresach sprawozdawczych Spółka nie otrzymała dywidend.

11.5. Pozostałe przychody (koszty) operacyjne

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Zaniechany projekt inwestycyjny	(286)	(10 018)
Pozostałe	(133)	(286)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne razem	(419)	(10 304)

11.6. Pozostałe przychody (koszty) finansowe

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Dodanie i (ujemne) różnice kursowe	285	(30)
Provizje oraz pozostałe odsetki	(11)	4
Odpis aktualizujący pożyczki udzielone	-	(10 684)
Pozostałe przychody (koszty) finansowe razem	274	(10 710)

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Bieżący podatek dochodowy	(2 025)	(1 553)
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(2 025)	(1 553)
Odroczony podatek dochodowy	443	1 442
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana aktywa i rezerwy na podatek odroczony)	443	1 442
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie	(1 582)	(111)

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku /(straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	147 941	94 569
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	28 109	17 968
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	1 582	111
Różnica, w tym:	26 527	17 857
Wynikająca z różnic trwałych	(86)	(2 234)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	26 613	20 091

12.3. Odroczone podatki dochodowe

Odroczone podatki dochodowe wynika z następujących pozycji:

	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ		SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
REZERWA				
z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Wycena udziałów metoda praw własności	-	-	-	-
Wycena pożyczek i kredytów według zamortyzowanego kosztu	1 861	1 934	(73)	691
Dodatnie różnice kursowe	31	-	31	(1)
Pozostałe	881	363	518	363
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 773)	(2 297)	(476)	(1 053)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
AKTYWA				
z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Wycena pożyczek i kredytów według zamortyzowanego kosztu	3 904	3 007	897	616
Rezerwy na koszty	1 915	1 903	12	1 903
Pozostałe	11	16	10	(24)
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(2 773)	(2 297)	(476)	(1 053)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 057	2 629	443	1 442
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(443)	1 442

Na dzień bilansowy nie ma nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych. Nierozpoznana rezerwa z tytułu podatku odroczonego od wyceny udziałów metodą praw własności wynosi: 159 614 tys. PLN na koniec 2025 roku oraz 147 402 tys. PLN na koniec 2024 roku.

13. Zysk przypadający na jeden udział

Zysk podstawowy przypadający na jeden udział oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na udziałowców Spółki przez średnią ważoną liczbę wydanych udziałów zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jeden udział oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na udziałowców przez średnią ważoną liczbę wydanych udziałów zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną liczbę udziałów zwykłych, które zostałyby wydane na konwersji wszystkich rozważających potencjalnych instrumentów kapitałowych w udziały zwykłe.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące średniej ważonej liczby udziałów, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jeden udział:

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Średnia ważona liczba wydanych udziałów zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	3 886 083	3 886 083
Średnia ważona liczba wydanych udziałów zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	3 886 083	3 886 083

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne transakcje dotyczące udziałów zwykłych lub potencjalnych udziałów zwykłych wpływające na wysokość zysku przypadającego na jeden udział.

14. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 18 stycznia 2024 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z kapitału zapasowego Spółki przeznaczono kwotę 8 500 tys. PLN.

Dnia 7 kwietnia 2025 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z kapitału zapasowego Spółki przeznaczono kwotę 1 500 tys. PLN.

Dnia 30 czerwca 2025 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z zysku osiągniętego w roku 2024 przeznaczono kwotę 10 000 tys. PLN.

Na dzień bilansowy publikacji niniejszego sprawozdania Spółka wypłaciła udziałowcom 595 tys. PLN zadeklarowanej dywidendy.

15. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

<i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 137 726	996 146
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	5 046	1 252
Razem	1 142 772	997 398
<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Cavatina Group S.A.	1 107 704	964 081
Pensieri di Cavatina srl	28 747	31 069
Globiana Sp. z o.o.	nd	-
Cavare S.A.	1 195	905
Pozostałe	80	91
Razem inwestycje w jednostki zależne	1 137 726	996 146
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Ithaca di Cavatina LLC	1 605	1 252
Fertilita Sp. z o.o.	3 441	-
Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane	5 046	1 252
Razem inwestycje	1 142 772	997 398
<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Wartość udziałów na 01.01.	996 146	889 819
Nabycie udziałów	1 510	587
Emisja akcji w jednostce zależnej (nota 19.2.)	75 798	-
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	64 272	105 740
Wartość udziałów na 31.12.	1 137 726	996 146
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Wartość udziałów na 01.01.	1 252	1 423
Nabycie udziałów	4 364	-
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(570)	(171)
Wartość udziałów na 31.12.	5 046	1 252

16. Pozostałe aktywa

16.1. Pożyczki udzielone

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	46 922	46 520
Razem	46 922	46 520
- krótkoterminowe	-	-
- długoterminowe	46 922	46 520

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana ani nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd skalkulował odpis aktualizujący przy zastosowaniu metody oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z zapisami MSSF 9 i ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Wysokość oprocentowania pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR/EURIBOR. Terminy spłat przypadają w latach 2027 - 2030. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Borgo di Vitignano	EUR	1 720	7 271	EURIBOR + marża	30.12.2030
Cava Jet Sp. z o.o.	PLN	-	72	WIBOR + marża*	17.04.2030
Cavatina Art GmbH	EUR	366	1 546	EURIBOR + marża	07.07.2030
Cavatina Group S.A.	PLN	-	37	WIBOR + marża*	22.07.2028
Pensieri di Cavatina srl	EUR	195	826	EURIBOR + marża*	15.01.2029
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	PLN	-	35	WIBOR + marża*	20.04.2028
RESI CAPITAL S.A.	PLN	-	28 132	WIBOR + marża*	30.06.2029
RESI CAPITAL S.A.	PLN	-	9 003	WIBOR + marża*	28.09.2027
Razem wartość brutto			46 922		

*Spółka udziela pożyczek oprocentowanych w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR lub EURIBOR powiększonego o marżę.

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	PLN	-	33	WIBOR + marża*	20.04.2026
Globiana Sp. z o.o.	PLN	-	183	WIBOR + marża*	01.06.2027
Globiana Sp. z o.o.	PLN	-	2 936	WIBOR + marża*	12.08.2026
Globiana Sp. z o.o.	PLN	-	12 009	WIBOR + marża*	08.11.2026
Resi Capital S.A.	PLN	-	27 017	WIBOR + marża*	30.06.2029
Cavatina Group S.A.	PLN	-	35	WIBOR + marża*	22.07.2028
Resi Capital S.A.	PLN	-	8 434	WIBOR + marża*	28.09.2027
Pensieri di Cavatina SRL	EUR	147	629	EUROIBOR + marża*	15.01.2029
Cavatina Holding S.A.	USD	1 503	6 166	Average SOFR + marża	01.10.2029
Cavatina Holding S.A.	PLN	-	206	WIBOR + marża*	03.10.2027
Globiana Sp. z o.o.	PLN	-	399	WIBOR + marża*	05.12.2027
Razem wartość brutto			58 047		
Odpis aktualizujący pożyczki			(11 527)		
Razem wartość netto			46 520		

*Spółka udziela pożyczek oprocentowanych w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR lub EURIBOR powiększonego o marżę.

16.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>31 grudnia 2025</u>	<u>31 grudnia 2024</u>
Należności budżetowe	209	5
Zaliczki na zakup gruntów	3 993	-
Inne aktywa niefinansowe	466	468
Koszty produkcji filmowych	15 698	3 995
Razem	<u>20 366</u>	<u>4 468</u>
- krótkoterminowe	676	475
- długoterminowe	19 690	3 993

17. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe

	<u>31 grudnia 2025</u>	<u>31 grudnia 2024</u>
Należności od jednostek powiązanych z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	6 870	5 214
Należności handlowe oraz inne należności	11	3
Należności ogółem (netto)	<u>6 881</u>	<u>5 217</u>
Odpis z tytułu utraty wartości	-	-
Należności brutto	<u>6 881</u>	<u>5 217</u>

Zarząd Spółki przeanalizował ryzyko kredytowe dla w/w należności, wykorzystując m.in. do tego celu model oczekiwanych strat kredytowych. Zgodnie z w/w modelem oczekiwane straty kredytowe są nieistotnej wartości.

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w punkcie 25.

18. 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 na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 437 tysięcy PLN (31 grudnia 2024 roku: 294 tysięcy PLN).

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składało się z następujących pozycji:

	<u>31 grudnia 2025</u>	<u>31 grudnia 2024</u>
Środki pieniężne w banku i w kasie	437	294
Lokaty krótkoterminowe	-	-
Razem	<u>437</u>	<u>294</u>

19. Kapitał podstawowy oraz pozostałe kapitały

19.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 194 304 150 złotych i był podzielony na 3 886 083 udziały o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	<i>Ilość udziałów</i>	<i>Ilość głosów</i>	<i>Wartość nominalna jednego udziału</i>
Udziałowiec Michał Dziuda	3 575 196,00	3 575 196,00	50 zł
Pozostali udziałowcy	310 887,00	310 887,00	50 zł
Razem	3 886 083,00	3 886 083,00	

19.2. Opcja PUT w jednostce zależnej

W dniu 22 grudnia 2025 roku Spółka zmniejszyła do 70% udział w jednostce zależnej Resi Capital S.A. w związku z podjęciem uchwały przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki Resi Capital S.A. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki, poprzez emisją 16.350.000 nowych akcji serii C, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza, o wartości nominalnej 1 PLN oraz wartości emisyjnej 12,23 PLN każda. Nowe akcje zostały w całości objęte przez podmiot kontrolowany przez fundusz Fidera Vecta – Forum 124 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie.

W związku z w/w transakcją rozpoznane zostało na dzień bilansowy 75 mln PLN zysku z tytułu wyceny udziałów metodą praw własności Resi Capital S.A w udziale przypadającym dla Spółki. Opcja PUT nie jest wykonalna w dowolnym momencie, zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej, udziałowiec mniejszościowy jest uprawniony do żądania odkupu posiadanych przez niego udziałów wyłącznie w ściśle określonych przypadkach takich jak rażąca naruszenie postanowień umowy inwestycyjnej przez Grupę lub brak realizacji wyjścia kapitałowego udziałowca mniejszościowego w uzgodnionym przez strony horyzoncie inwestycyjnym.

Cena wykonania opcji PUT jest określona zgodnie z formułą cenową zapewniającą udziałowcowi mniejszościowemu ochronę przed spadkiem wartości inwestycji (down-side protection), gwarantując jedynie minimalny oczekiwany przez niego poziom zwrotu. Bazowe oczekiwanie inwestycyjne udziałowca mniejszościowego zakłada osiągnięcie istotnie wyższej stopy zwrotu poprzez realizację wartości udziałów w ramach uzgodnionego wyjścia kapitałowego, a nie poprzez wykonanie opcji PUT. Ekonomiczne prawdopodobieństwo realizacji opcji PUT jest w ocenie Grupy nikłe ze względu na wyższą wartość godziwą udziałów mniejszościowych niż potencjalna cena odkupu wynikająca z formuły cenowej oraz oczekiwania co do prawdopodobnego kształtowania się tej relacji w przyszłości. Spółka dokonała analizy instrumentu finansowego w postaci opcji PUT i pomimo wartości godziwej udziałów mniejszościowych przewyższającej bieżącą cenę wykonania opcji PUT, Spółka nie rozpoznała w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tyt. wyceny opcji PUT ze względu na nikłe prawdopodobieństwo realizacji tego aktywa poprzez wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki.

20. Zadłużenie

	<u>31 grudnia 2025</u>	<u>31 grudnia 2024</u>
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	-	-
Pożyczki od jednostek powiązanych	72 646	54 199
Zadłużenie razem	72 646	54 199
- w tym część długoterminowa	42 587	16 740
- w tym część krótkoterminowa	30 059	37 459

POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Group S.A.	EUR	37 451	Euribor + marża	11.08.2028	brak
Udziałowiec	PLN	3 090	Wibor + marża	24.02.2026	brak
Udziałowiec	PLN	26 969	Wibor + marża	24.02.2026	brak
Udziałowiec	USD	2 812	Average SOFR + marża	11.12.2029	brak
Resi GW Sp. z o.o.	PLN	2 324	Wibor + marża	14.11.2028	brak
Razem w tym:		72 646			
- część długoterminowa		42 587			
- część krótkoterminowa		30 059			

POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Udziałowiec	PLN	2 711	Wibor + marża	31.12.2025	brak
Udziałowiec	PLN	34 748	Wibor + marża	31.12.2025	brak
Udziałowiec	USD	9 256	Average SOFR + marża	11.12.2029	brak
Pensieri Sp. z o.o.	PLN	65	Wibor + marża	04.01.2028	brak
Cavatina Group S.A.	PLN	5 259	Wibor + marża	11.08.2028	brak
Resi GW Sp. z o.o.	PLN	2 160	Wibor + marża	14.11.2028	brak
Razem w tym:		54 199			
- część długoterminowa		16 740			
- część krótkoterminowa		37 459			

Po dniu bilansowym, do dnia podpisania sprawozdania za rok poprzedni, termin spłaty pożyczek udzielonych przez udziałowca został przedłużony o kolejny rok.

21. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	1 stycznia 2025	zmiany wynikające z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	inne zmiany	31 grudnia 2025
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	16 740	26 131	(284)	-	42 587
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	37 459	(7 400)	-	-	30 059
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	54 199	18 731	(284)	-	72 646

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	1 stycznia 2024	zmiany wynikające z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	inne zmiany	31 grudnia 2024
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	3 227	13 513	-	-	16 740
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	41 357	(3 898)	-	-	37 459
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	44 584	9 615	-	-	54 199

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	<u>31 grudnia 2025</u>	<u>31 grudnia 2024</u>
Zobowiązania z tytułu poręczeń wobec jednostek powiązanych	-	314
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych	97	6
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	19 904	10 155
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec jednostek pozostałych	52	122
Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy	19 320	8 415
Zobowiązania publiczno-prawne	1	-
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1	1
Pozostałe zobowiązania	<u>221</u>	<u>10 238</u>
Razem	<u>39 596</u>	<u>29 251</u>
- krótkoterminowe	39 596	29 251
- długoterminowe	-	-

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w punkcie 25.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 30 - dniowych.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych lub kwartalnych w ciągu całego roku obrotowego.

23. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

ZOBOWIĄZANIA:	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	29 050	27 664
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(18 447)	(9 613)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	(260)	(55)
Wypłacona (niewypłacona) dywidenda	(10 905)	(8 415)
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	<u>(562)</u>	<u>9 581</u>
	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
ODSETKI Z TYTUŁU POŻYCZEK I KREDYTÓW:		
Naliczone odsetki od pożyczek udzielonych	(2 239)	(3 044)
Otrzymane odsetki od pożyczek udzielonych	154	222
Naliczone odsetki od kredytów i pożyczek	4 729	3 248
Zapłacone odsetki od kredytów i pożyczek	(67)	(5)
Razem odsetki z tytułu pożyczek i obligacji w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	<u>2 577</u>	<u>421</u>
	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
POZOSTAŁE KOREKTY:		
Wycena bilansowa instrumentów finansowych w walutach obcych	(313)	63
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek i innych aktywów	2 703	10 164
Razem pozostałe korekty w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	<u>2 390</u>	<u>10 227</u>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

24. Zobowiązania warunkowe

24.1. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Udziały w spółkach, które pozyskały finansowanie zewnętrzne na realizację inwestycji komercyjnych zostały objęte zastawem przez banki i instytucje udzielające finansowania.

24.2. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH PORĘCZEŃ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Dłużnik	Podmiot udzielający finans./gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina Group S.A.	Bank Nowy S.A.	29 649	18.07.2043	poręczenie kredytu
Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	16 128	15.06.2027	poręczenie kredytów
Cavatina GW Sp. z o.o.	BOŚ Bank S.A.	58 795	25.08.2026	poręczenie kredytu
Cavatina GW Sp. z o.o.	VeloBank S.A.	11 882	21.08.2026	poręczenie kredytu
Cavatina GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	12 580	25.01.2026	poręczenie kredytu
Cavatina GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A./PragmaGO	28 389	25.01.2026/ 31.07.2027	poręczenie faktoringu
Cavatina Holding S.A.	-	550 634	17.05.2026- 18.12.2029	poręczenie obligacji serii P2022, P2023, P2024, M2024, P2025, EUR01, G
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	BPS S.A.	10 625	25.10.2035	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Peac (Poland) Sp. z o.o.	1 806	03.07.2027	poręczenie leasingu
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	BPS Leasing S.A.	56 054	21.05.2035	poręczenie leasingu zwrotnego
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Jednostki niepowiązane	97 880	30.11.2026	poręczenie obligacji serii A, B, C oraz pożyczki na zakup gruntu
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	25 508	27.11.2027	poręczenie obligacji
Cavatina Holding S.A.	Jednostka niepowiązana	22 094	17.12.2027	poręczenie pożyczki
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	161 299	07.03.2027	poręczenie pożyczki
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	10 527	24.01.2026	poręczenie pożyczki
Fundacja Fiducia	Jednostka niepowiązana	31	30.11.2026	poręczenie pożyczki
Ctank S.A.	Jednostka niepowiązana	433	20.10.2026	poręczenie pożyczki
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Jednostki niepowiązane	41 573	28.05.2027	poręczenie pożyczki
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	12 322	24.07.2026	poręczenie pożyczki
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	71 726	10.02.2027- 12.03.2027-	poręczenie pożyczki
Cavare S.A.	Jednostki niepowiązane	7946	08.10.2028	poręczenie pożyczki
Resi Capital S.A.	-	37 617	19.02.2029	poręczenie obligacji serii D
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	12 202	12.05.2028	poręczenie obligacji serii A
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	90 064	28.05.2027	poręczenie obligacji serii A
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	21 174	13.08.2027	poręczenie obligacji serii A
ReCap SPV 33 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	16 586	18.12.2027	poręczenie obligacji serii A
RAZEM		1 405 524		

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH PORĘCZEŃ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Dłużnik	Podmiot udzielający finans./gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina Group S.A.	Bank Nowy S.A.	29 799	18.07.2043	poręczenie kredytu
Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	28 127	15.06.2027	poręczenie kredytów
Cavatina GW Sp. z o.o.	BOŚ S.A.	49 265	25.08.2025	poręczenie kredytu
Cavatina GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	13 674	31.01.2025	poręczenie kredytu
Cavatina GW Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A./PragmaGO	22 924	31.01.2025/ 31.07.2025	poręcznie faktoringu
Cavatina Holding S.A.	AION S.A.	30 166	11.03.2028	poręczenie kredytu
Cavatina Holding S.A.	-	381 831	08.09.2025- 18.11.2028*	poręczenie obligacji serii P2022, P2023, P2024, M2024 i EUR01
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	15 796	27.03.2026	poręczenie pożyczki na zakup gruntu
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	BPS S.A.	11 097	25.10.2035	poręczenie kredytu

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Dłużnik	Podmiot udzielający finans./gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	PEAC (Poland) sp. z o.o.	2 517	03.07.2027	poręczenie leasingu
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Jednostki niepowiązane	105 599	30.11.2026	poręczenie obligacji serii A,B,C oraz pożyczki na zakup gruntu
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Jednostki niepowiązane	6 878	27.03.2026	poręczenie obligacji
Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	59 921	31.03.2033	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	25 484	27.11.2027	poręczenie obligacji
Fundacja FIDUCIA	PEAC (Poland) sp.z o.o./ TISE	370	30.11.2026	poręczenie leasingu
Globiana Sp. z o.o.	Alior Leasing/PEAC/HP	7 534	31.01.2025	poręczenie leasingu
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	23 924	26.02.2026	poręczenie pożyczki
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	23 880	26.02.2026	poręczenie pożyczki
ReCap SPV15 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	21 103	13.08.2027	poręczenie obligacji
Recap SPV18 Sp. z o.o.	osoba fizyczna	10 264	12.07.2025	poręczenie pożyczki
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	Jednostki niepowiązane	10 164	30.01.2026	poręczenie obligacji
Recap SPV 8 Sp. z o.o.	Jednostki niepowiązane	132 005	28.05.2027	poręczenie obligacji serii A raz pożyczki na zakup gruntu
Resi GW Sp. z o.o.	ArcelorMittal Distribution Solutions Poland Sp. z o.o.	772	31.12.2025	kredyt kupiecki
RAZEM		1 013 094		

**szczegółowy termin wygaśnięcia zobowiązania warunkowego został ujawniony w nocy z zadłużeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki.*

Spółka pełniąc funkcję spółki holdingowej w ramach Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. zarządza polityką finansową w grupie kapitałowej i pozyskiwaniem kapitału na rozwój poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy. Jednym z przejawów też działalności jest umożliwienie poszczególnym spółkom uzyskania finansowania na atrakcyjnych warunkach oraz ułatwienie osiągnięcia celów operacyjnych w postaci np. sprzedaży posiadanych budynków biurowych poprzez udzielenie stosownych poręczeń.

Kwoty wskazane w powyższych tabelach to ekspozycja Cavatiny Sp. z o.o. z tytułu udzielonych poręczeń na dzień bilansowy, natomiast faktyczna ekspozycja, gdyby doszło do konieczności realizacji zapisów umów poręczenia, uzależniona będzie od faktycznego zobowiązania spółki otrzymującej poręczenie na ten dzień, które może być wyższe niż kwoty wykazane w powyższej tabeli.

Zarząd Spółki przeanalizował ryzyko kredytowe dla w/w poręczeń (gwarancje finansowe), wykorzystując m.in. do tego celu model oczekiwanych strat kredytowych. W ocenie Zarządu kwota odpisu na oczekiwane straty kredytowe jest nieistotna.

24.3. Sprawy sądowe

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie była stroną istotnych spraw sądowych.

24.4. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na

dzień 31 grudnia 2025 roku nie było konieczne tworzenie odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

25. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzednie okresy obrotowe:

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy	
Udziałowcy	-	-	-	-	3 746	-	
Spółki zależne							
Cavatina Group S.A.	369	2	3	-	817	-	
Pensieri di Cavatina srl	-	34	-	-	-	-	
Cavatina Art GmbH	-	19	-	-	-	-	
Cavatina Holding S.A.	5 432	33	10	-	-	-	
Cavatina GW Sp. z o.o.	1 415	-	127	16	-	75	
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	452	-	3	-	-	-	
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	537	-	1	-	-	-	
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	309	-	-	-	-	-	
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	1 195	-	6	-	-	-	
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	53	-	-	-	-	-	
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	269	-	-	-	-	-	
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	135	-	-	-	-	-	
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	-	1	-	-	29	
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	922	-	-	-	-	-	
Resi Capital S.A.	182	2 145	10	-	-	-	
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	197	-	1	-	-	-	
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	197	3	1	-	-	-	
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	687	-	1	-	-	-	
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	92	-	1	-	-	-	
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	735	-	1	-	-	-	
Resi GW Sp. z o.o.	60	-	77	-	-	-	
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	-	-	-	-	162	-	
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	239	-	1	-	-	-	
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	131	-	1	-	-	-	
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	100	-	1	-	-	-	
Pozostałe spółki zależne	-	3	36	-	4	-	
Razem	13 708	2 239	284	16	4 729	104	
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
Udziałowcy	-	-	-	-	2 812	30 059	19 320
Spółki zależne							
Cavatina Group S.A.	37	-	96	-	37 451	-	3 865
Pensieri di Cavatina srl	826	-	43	-	-	-	-
Borgo di Vitignano	7 271	-	-	-	-	-	-
Cava Jet Sp. z o.o.	72	-	-	-	-	-	-
Cavatina Art GmbH	1 544	-	-	-	-	-	-
Cavatina Holding S.A.	-	-	905	-	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	46	10	-	-	5 023
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	193	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	-	157	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	-	895	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	-	53	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	-	136	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-	68	-	-	-	-
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	-	2 125	-	-	-	-
Resi Capital S.A.	37 135	-	-	-	-	-	9 725
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	37	-	1	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	688	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	-	92	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 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
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	-	1 319	-	-	-	-
Resi Capital GW Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 324	-	1 379
Pozostałe spółki zależne	-	-	43	-	-	-	9
Razem	46 922	0	6 860	10	42 587	30 059	39 321

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Udziałowcy	-	-	-	-	2 579	-
Spółki zależne						
Cavatina Group S.A.	370	2	2	-	502	-
Pensieri di Cavatina srl	-	32	-	-	-	-
Cavatina Holding S.A.	4 624	32	10	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	1 752	-	86	18	-	5
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	29	-	1	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	26	-	2	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	742	-	68	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	29	-	1	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	149	-	1	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	136	-	2	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	-	2	-	-	27
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	1 203	-	1	-	-	-
Resi Capital S.A.	3	2 975	10	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	61	-	2	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	61	3	2	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	59	-	2	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	255	-	2	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	38	-	1	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	584	-	1	-	-	-
Resi Capital GW Sp. z o.o.	60	-	69	-	-	-
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	-	-	1	-	161	-
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	113	-	2	-	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	57	-	2	-	-	-
Pozostałe spółki zależne	84	-	60	-	6	-
Razem	10 435	3 044	330	18	3 248	32

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
Udziałowcy	-	-	-	-	9 256	37 459	8 415
Spółki zależne							
PENSIERI Sp. z o.o.	-	-	-	-	65	-	-
Cavatina Group S.A.	35	-	317	-	5 259	-	-
Globiana Sp. z o.o.	3 998	-	-	-	-	-	-
Pensieri di Cavatina srl	630	-	-	-	-	-	-
Cavatina Holding S.A.	6 372	-	1 434	-	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	82	3	-	-	2 370
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	30	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	-	932	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	-	30	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	-	149	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-	70	-	-	-	-
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	-	1 204	-	-	-	-
Resi Capital S.A.	35 450	-	-	-	-	-	8 020
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	63	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	35	-	63	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	-	-	18	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	-	-	584	-	-	-	-
Resi Capital GW Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 160	-	79

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 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
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	-	-	115	-	-	-	-
Recap SPV 18 Sp. z o.o.	-	-	51	-	-	-	-
Pozostałe spółki zależne	-	-	72	-	-	-	6
Razem	46 520	-	5 214	3	16 740	37 459	18 890

25.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

25.2. Transakcje z udziałem członków Zarządu

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku nie odbiegały od warunków rynkowych. Spółka nie zawierała transakcji z Zarządem, innych niż ujawnione w punkcie 25 i 25.3.

25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Poniżej przedstawiono wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu:

Wynagrodzenia oraz narzuty publiczno-prawne	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Zarząd Spółki	13	13
Wynagrodzenia, razem	13	13

26. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz dnia 31 grudnia 2024 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	50	35
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	50	35

W obu okresach sprawozdawczych wynagrodzenie dotyczy BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

27. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą pożyczki i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki.

Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

27.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych oraz długoterminowych pożyczek udzielonych.

Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. W obu okresach sprawozdawczych Spółka nie miała zaciągniętych zobowiązań finansowych o stałym oprocentowaniu.

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/ wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Spółki, które nie zostały ujęte w poniższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ – WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z instrumentami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Spółki.

	<u>rok zakończony</u> 31 grudnia 2025 roku	<u>rok zakończony</u> 31 grudnia 2024 roku
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	2 239	3 044
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(342)	465
Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	1 897	3 509
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	2 239	3 044
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	342	(465)
Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	2 581	2 579
	<u>rok zakończony</u> 31 grudnia 2025 roku	<u>rok zakończony</u> 31 grudnia 2024 roku
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	4 729	3 248
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	696	542
Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	5 425	3 790
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	4 729	3 248
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(696)	(542)
Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	4 033	2 706

27.2. Ryzyko walutowe

Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów oraz finansowania obejmującego kredyty i pożyczki w walutach innych niż PLN. Spółka w obu okresach sprawozdawczych nie posiadała instrumentów dłużnych w walutach obcych.

27.3. Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak pożyczki udzielone, należności z tytułu poręczeń i pozostałych należności oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczące. Spółka stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Za zdarzenie niewypłacalności („*default*”) Spółka uznaje brak wywiązania się ze zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności. Spółka uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności.

W przypadku umów gwarancji finansowych (poręczeń), wykazywanych w zobowiązaniach pozabilansowych, Spółka na każdy dzień bilansowy ocenia czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty poręczeń i utworzenia rezerwy z tego tytułu. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o estymowane wysokości prawdopodobnego wypływu środków pieniężnych dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy poręczenia. Spółka tworzy rezerwę na oczekiwane straty kredytowe z tytułu udzielonych poręczeń w wysokości oczekiwanych płatności mających na celu zrekomensowanie posiadaczowi poręczenia poniesionej straty kredytowej. Spółka określa wartość ekspozycji Spółki z tytułu udzielonych poręczeń i tak ustaloną ekspozycję przelicza używając wskaźnika prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym w punkcie 16.1. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych została ujawniona w punkcie 24.2.

27.4. Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Spółka nie posiada aktywów finansowych utrzymywanych dla celów zarządzania ryzykiem płynności.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym oraz pożyczki w ramach grupy kapitałowej.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku wykazane w bilansie według daty ich zapadalności. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych oraz termin wygaśnięcia gwarancji zostały ujawnione w punkcie 24.2.

Na koniec każdego z prezentowanych okresów zobowiązania przeterminowane dotyczą jedynie zobowiązań z tytułu dostaw i usług i stanowiły nie więcej niż 1% tychże zobowiązań.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ:

31 grudnia 2025 roku	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	30 059	39 775	2 812	-	72 646
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39 596	-	-	-	39 596
Razem	69 655	39 775	2 812	-	112 242
31 grudnia 2024 roku	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	37 459	-	16 740	-	54 199
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	29 251	-	-	-	29 251
Razem	66 710	-	16 740	-	83 450

28. Instrumenty finansowe

28.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku, ani w roku 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.

Wartość godziwa poniższych instrumentów jest zbliżona lub nieistotnie różni się od ich wartości bilansowej:

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Aktywa finansowe		
Należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i innych	6 881	5 217
Pożyczki udzielone	46 922	46 520
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	437	294
Razem aktywa finansowe	54 240	52 031
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		
Udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	1 142 772	997 398
Razem inwestycje wyceniane metodą praw własności	1 142 772	997 398
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Zobowiązania z tytułu poręczeń oraz pozostałe zobowiązania	39 596	29 251
Kredyty i pożyczki	72 646	54 199
Razem zobowiązania finansowe	112 242	83 450
- długoterminowe	42 587	16 740
- krótkoterminowe	69 655	66 710

Według oceny Spółki wartość godziwa krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

29. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej udziałowców.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla udziałowców, zwrócić kapitał udziałowcom. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Głównym wskaźnikiem kapitałowym jakim posługuje się Spółka jest Wskaźnik Zadłużenia Netto, który liczony jest jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Aktywów.

Do Zadłużenia Finansowego Netto Spółka zalicza sumę oprocentowanych zobowiązań o charakterze dłużnym w tym kredyty, pożyczki i inne instrumenty finansowe, pomniejszonych o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

	<u>31 grudnia 2025</u>	<u>31 grudnia 2024</u>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	72 646	54 199
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(437)	(294)
Minus depozyty zabezpieczające spłatę zadłużenia	-	-
Zadłużenie netto	72 209	53 905
Aktywa razem	1 220 435	1 056 526
Wskaźnik dźwigni (%)	6%	5%

30. Struktura zatrudnienia

Spółka w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz dnia 31 grudnia 2024 roku nie zatrudniała pracowników.

31. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej

Spółka i Grupa 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 spowodowałoby 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 Spółkę, 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 Spółki i 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 Spółki i 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.

32. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Dnia 5 stycznia 2026 roku spółka ReCap SPV 10 Sp. z o.o. otrzymała środki pieniężne z tytułu podpisanej w 2025 roku umowy pożyczki z jednostką niepowiązaną w kwocie 20 mln PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada 5 stycznia 2027 roku.

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.

Dnia 22 stycznia 2026 roku zostały wykupione przed terminem zapadalności obligacje serii A i B wyemitowane przez Spółkę oraz obligacji serii A wyemitowane przez spółkę Resi GW Sp. z o.o.

W dniu 2 lutego 2026 roku spółka zależna Cavatina Wima Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego Wima Apartments C.

W dniu 10 lutego 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.

Dnia 19 lutego 2026 roku zostały wykupione obligacje Spółki serii D w łącznej kwocie 9 030 tys. PLN.

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 18 lutego 2026 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. 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 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.

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 7 do 46 stanowią jego integralną część.

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.

W dniu 12 maja 2026 roku Zarząd spółki zależnej – Resi Capital S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w Spółce I Bezprospektowego 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 200 mln PLN.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Katarzyna Hoffmann

Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Michał Dziuda

Prezes Zarządu

Kraków, dnia 28 maja 2026 roku