



CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

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

KRAKÓW, 30 MARCA 2026 ROKU

Dokument ten nie stanowi oficjalnej wersji Sprawozdania Finansowego Cavatina Holding S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 roku. Oficjalne Sprawozdanie Finansowe Cavatina Holding S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 roku zostało sporządzone w formacie xhtml.

SPIS TREŚCI

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające	8
1. Informacje ogólne	8
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki	8
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	9
5. Inwestycje Spółki	9
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	11
6.1. Profesjonalny osąd	11
6.2. Niepewność szacunków i założeń	12
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	14
7.1. Oświadczenie o zgodności	16
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego	16
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie oraz zmiany stosowanych zasad rachunkowości	16
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	20
9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	20
9.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach	20
9.3. Aktywa finansowe	23
9.4. Wycena do wartości godziwej	25
9.5. Utrata wartości aktywów finansowych	25
9.6. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz pozostałe należności	26
9.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	27
9.8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	27
9.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27
9.10. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych	27
9.11. Rezerwy	28
9.12. Płatności w formie akcji	29
9.13. Przychody	30
9.14. Podatki	30
9.15. Zysk netto na akcję	32
10. Przychody i koszty	32
10.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek	32
10.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek	32
10.3. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu	33
10.4. Dywidendy otrzymane	33
10.5. Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	33
10.6. Inne przychody (koszty) finansowe	33
11. Podatek dochodowy	33
11.1. Obciążenie podatkowe	33
11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	34
11.3. Odroczonego podatku dochodowego	34
12. Zysk przypadający na jedną akcję	35
13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	35
14. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	35
15. Pozostałe aktywa	37

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

15.1. Pożyczki udzielone	37
15.2. Pozostałe aktywa niefinansowe.....	39
16. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe.....	40
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40
18. Kapitał podstawowy oraz pozostałe kapitały	40
18.1. Kapitał podstawowy	40
18.2. Niepodzielony zysk i ograniczenia w wypłacie dywidendy	40
19. Świadczenia pracownicze.....	41
19.1. Programy motywacyjne na bazie akcji	41
20. Zadłużenie	41
21. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej	45
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46
23. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	46
24. Zobowiązania warunkowe.....	47
24.1. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki.....	47
24.2. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.....	47
24.3. Sprawy sądowe.....	48
24.4. Rozliczenia podatkowe.....	48
25. Informacje o podmiotach powiązanych.....	49
25.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	52
25.2. Transakcje z udziałem członków Zarządu	52
25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki	52
26. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej	53
27. Struktura Akcjonariatu oraz znaczący akcjonariusze Spółki, w tym osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.....	53
27.1. Struktura Akcjonariatu.....	53
27.2. Znaczący Akcjonariusze.....	53
27.3. Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką.....	54
28. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	54
28.1. Ryzyko stopy procentowej	55
28.2. Ryzyko walutowe	55
28.3. Ryzyko kredytowe.....	56
28.4. Ryzyko związane z płynnością	57
28.5. Ryzyko negatywnego wpływu na środowisko naturalne.....	57
29. Instrumenty finansowe	58
29.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	58
30. Zarządzanie kapitałem	59
31. Struktura zatrudnienia	59
32. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej.....	59
33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	60

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	10.1	70 256	84 581
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14	65 428	65 607
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	10.2	(93 295)	(90 405)
Koszty ogólnego zarządu	10.3	(5 705)	(5 329)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	10.5	16	(68)
Zysk z działalności operacyjnej		36 700	54 386
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	-
Pozostałe przychody finansowe	10.6	6 398	-
Pozostałe koszty finansowe	10.6	(608)	(9 057)
Zysk brutto		42 490	45 329
Podatek dochodowy	11	4 331	3 730
Zysk netto z działalności kontynuowanej		46 821	49 059
Zysk netto		46 821	49 059
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		46 821	49 059
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za rok obrotowy (PLN)	12	1,84	1,99
- rozwodniony z zysku za rok obrotowy (PLN)	12	1,84	1,99

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 współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14	1 068 877	968 444
Pożyczki udzielone	15.1	1 399 012	1 265 202
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11.3	10 254	5 923
		2 478 143	2 239 569
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe	16	8 937	5 472
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	15.1	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	17	-	2 530
Pozostałe aktywa niefinansowe	15.2	1 614	1 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	26 992	268
		37 543	9 337
SUMA AKTYWÓW		2 515 686	2 248 906
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	18.1	330 538	330 538
Kapitał zapasowy	18.2	824 140	775 081
Zyski zatrzymane		135 387	137 625
		1 290 065	1 243 244
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	20	509 320	457 963
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	20	56 111	20 765
Obligacje	20	514 042	269 895
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.3	-	-
		1 079 473	748 623
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	20	103 678	95 848
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	20	-	43 790
Obligacje	20	36 593	111 936
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	5 877	5 465
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
		146 148	257 039
Zobowiązania ogółem		1 225 621	1 005 662
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 515 686	2 248 906

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		42 490	45 329
Korekty o pozycje:		(97 835)	(92 949)
Dywidendy otrzymane	10.4	-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14	(65 428)	(65 608)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	14	-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i pozostałych	23	2 070	2 286
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(547)	(409)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	23	412	3 216
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	23	(29 876)	(40 422)
Podatek dochodowy zapłacony		-	(163)
Pozostałe	23	(4 466)	8 151
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(55 345)	(47 620)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		198 921	145 739
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	14	-	-
Spłata udzielonych pożyczek		198 921	145 739
Wydatki		253 256	190 148
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		-	-
Nabycie pozostałych aktywów finansowych		-	-
Udzielenie pożyczek		253 256	190 148
Pozostałe			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(54 335)	(44 409)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

SPRAWODANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [C.D.]

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		1 184 788	918 226
Wpływy z tytułu emisji akcji		-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		907 920	784 678
Emisja obligacji		276 868	133 548
Wydatki		1 048 384	828 320
Spłata pożyczek i kredytów		931 931	751 808
Wykup dłużnych papierów wartościowych		116 453	76 512
Dywidendy wypłacone	13	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		136 404	89 906
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		26 724	(2 123)
Środki pieniężne na początek okresu		268	2 391
Środki pieniężne na koniec okresu		26 992	268

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		330 538	775 081	137 625	1 243 244
Zysk netto za rok		-	-	46 821	46 821
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	46 821	46 821
- Wypłata dywidendy	13	-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	49 059	(49 059)	-
Na dzień 31 grudnia 2025 roku		330 538	824 140	135 387	1 290 065

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku		330 538	676 251	187 396	1 194 185
Zysk netto za rok		-	-	49 059	49 059
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
Całkowity dochód za rok		-	-	49 059	49 059
- Wypłata dywidendy	13	-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	98 830	(98 830)	-
Na dzień 31 grudnia 2024 roku		330 538	775 081	137 625	1 243 244

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Spółka” „Jednostka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19 lipca 2017 roku. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192 i numer NIP 6793154645.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

Podmiotem bezpośrednio dominującym Spółki jest Cavatina Group S.A. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest spółka Cavatina Sp. z o.o.

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 30 marca 2026 roku.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

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

- Prezes Zarządu - Rafał Malarz,
- Wiceprezes Zarządu - Daniel Draga,
- Wiceprezes Zarządu - Szymon Będkowski.

W okresie sprawozdawczym oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

Wspólna kadencja Zarządu upływa z dniem 19 lipca 2027 roku.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku wchodził:

- Michał Dziuda,
- Filip Dziuda,
- Paulina Kulejewska,
- Anna Duszańska,
- Agnieszka Netter.

Wspólna kadencja Rady Nadzorczej upłynęła z dniem 31 grudnia 2025 roku. Na podstawie uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników w dniu 7 stycznia 2026 roku w skład Rady Nadzorczej, na wspólną 5 letnią kadencję upływającą dnia 31 grudnia 2031 roku, weszli:

- Michał Dziuda,
- Filip Dziuda,
- Patrycja Lesiak – Święcek.
- Krzysztof Smółka,
- Agnieszka Netter.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 marca 2026 roku.

5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych i współkontrolowanych:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	
			31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal A w Krakowie	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal B w Krakowie	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamantum Office we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o. (dawniej: Carbon Tower Sp. z o.o.)	Kraków	zarządzanie nieruchomościami inwestycyjnymi Grupy Kapitałowej	100%	100%
Grundmanna Apartments Sp. z o.o. (dawniej: Tischnera Office Sp. z o.o.)	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	35% (jednostka współkontrol.)	35% (jednostka współkontrol.)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Ocean Office Park A	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	
			31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
		zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)		
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office A zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH (obecnie: Cavatina Art GmbH)	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (brak działalności operacyjnej)	-	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum D zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office B zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum A we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	100%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office B zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office D w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	
			31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	Najem i zarządzanie nieruchomością Grundmanna Office Park zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	przygotowanie inwestycji w nieruchomość komercyjną	95%	95%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością WiMa D zlokalizowaną w Łodzi	100%	100%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową Belg Apartamenty	100%	100%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	100%
Cavatina WiMa Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową Wima Apartments	100%	100%
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%

*spółki bezpośrednio zależne od spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.

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 Cavatina Office Sp. z o.o., w której Spółka posiada 35% udziałów oraz 50% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników.

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

W 2025 roku spółka Cavatina Architects GmbH została sprzedana jednostce dominującej najwyższego szczebla za 25 tys. EUR oraz spółka Tischnera Office Sp. z o.o. zmieniła nazwę na Grundmanna Apartments Sp. z o.o.

W 2024 roku nie było zmian w strukturze Grupy poza sprzedażą 5% udziałów w spółce Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.

Po dniu bilansowym Spółka sprzedała jednostkę zależną Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. jednostce powiązanej Cavare S.A. oraz Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji, została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

USTALENIE WSPÓŁKONTROLI

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

W 2020 roku Spółka dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. W wyniku postanowień umownych, oprócz pozostałych 35% udziałów w kapitale jednostki, Spółka otrzymała uprzywilejowanie co do głosu, dające dodatkowe 15% głosów przy podejmowaniu wszystkich decyzji dotyczących działalności Cavatina Office Sp. z o.o. Dodatkowo Spółka ma prawo wyboru połowy członków Zarządu. Wszelkie decyzje wymagają współpracy i zgody obydwu stron umowy, a kwestie sporne rozstrzygane będą w drodze arbitrażu.

Analiza powyższych czynników wskazuje na fakt sprawowania współkontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o. W sprawozdaniu finansowym jednostka prezentowana jest jako spółka współkontrolowana, a do jej wyceny stosuje się metodę praw własności zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 9.2. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występują dodatkowe porozumienia ani umowy, z których wynikałyby dodatkowe prawa udziałowców w zakresie kontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o.

OCENA CZY POŻYCZKI UDZIELONE STANOWIĄ W SWOJEJ ISTOCIE CZĘŚĆ INWESTYCJI NETTO SPÓŁKI W JEDNOSTCE ZALÉŻNEJ 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 9.3 niniejszego sprawozdania finansowego.

W przypadku pożyczek udzielonych jednostce specjalnego przeznaczenia, które stanowią jedyne źródło finansowania zakupu 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 9.2. 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 9.5. 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.

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 ROZLICZENIAMI 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 znośzących 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.

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 Akcjonariuszy Spółki dnia 19 marca 2021 roku na podstawie art. 45 ust. 1a i art. 45 ust. 1c oraz art. 55 ust. 6 i art. 55 ust. 8 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2020 roku, dla celów statutowych sprawozdań oraz skonsolidowanych sprawozdań 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 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 Holding S.A. („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.

Po stronie wpływów ujętych w prognozie, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych, w kwocie ok. 283 mln PLN;
- przepływy związane ze sprzedażą zakończonych jak i realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 257 mln PLN;
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji emitowanych zarówno na podstawie prospektu jak i w oparciu o dostępne zwolnienia prospektowe, w kwocie ok. 192 mln PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe, w kwocie ok. 148 mln PLN;

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

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają planowane nakłady inwestycyjne. W tym obszarze Grupę wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Realizacja prognozy w oparciu o powyższe zdarzenia 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 korzystać 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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

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 parterami 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 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 niezmiennym istotnie zakresie.

7.1. Oświadczenie o zgodności

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”).

7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie oraz 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 2024 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

Wdrożenie standardów nie miało istotnych skutków dla sprawozdania finansowego. Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych na dzień 31 grudnia 2025 roku i za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

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

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, aczkolwiek miana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE 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 r.*

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

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 r. 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 swoje sprawozdanie finansowe, szczególnie w odniesieniu do swojego sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dodatkowych ujawnień wymaganych dla MPM. Spółka 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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

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: Przeliczanie 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.

9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

9.1. Przeliczanie 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

9.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

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.

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 głosów 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 dni bilansowe 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,
- jakakolwiek 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 rozliczania 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 WSPÓŁNYCH 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 uzyskała,
- 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 zostałaby 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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 renegotjowane 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, niezmodyfikowanych 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.

9.6. 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 nabywane 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.

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. 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.

9.10. 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 odwrót,
- 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.

9.11. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza

w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

UMOWY GWARANCJI FINANSOWYCH

Umowa gwarancji finansowej to umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie, zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego. Umowy gwarancji finansowej mogą mieć różne formy prawne, takie jak gwarancja, niektóre rodzaje akredytywy, umowa o poręczenie spłaty wierzytelności lub umowa ubezpieczeniowa.

Po początkowym ujęciu wystawca takiej umowy w późniejszych okresach wycenia ją według wyższej z następujących wartości:

- (i) kwoty odpisu na oczekiwane straty kredytowe określonej zgodnie z podejściem opisanym w punkcie 9.5 oraz
- (ii) początkowo ujętej kwoty, w odpowiednich przypadkach pomniejszonej o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15.

9.12. Płatności w formie akcji

Pracownicy (w tym członkowie zarządu) Spółki otrzymują nagrody w formie akcji.

9.12.1 Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw. Wartość godziwa ustalana jest przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o model dwumianowy, o którym dalsze informacje przedstawione są w punkcie 19.1. Przy wycenie transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych uwzględniane są rynkowe warunki nabycia uprawnień (związane z ceną akcji Spółki) oraz warunki inne niż warunki nabycia uprawnień.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/ wyników lub/ i świadczenia pracy bądź usług, kończącym się w dniu, w którym określeni pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii Zarządu na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, które są traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących efektywności/ wyników lub/ i świadczenia pracy bądź usług.

W przypadku modyfikacji warunków przyznawania nagród rozliczanych w instrumentach kapitałowych, w ramach spełnienia wymogu minimum ujmuje się koszty, jak w przypadku, gdyby warunki te nie uległy zmianie. Ponadto, ujmowane są koszty z tytułu każdego wzrostu wartości transakcji w wyniku modyfikacji, wycenione na dzień zmiany.

W przypadku anulowania nagrody rozliczanej w instrumentach kapitałowych, jest ona traktowana w taki sposób, jakby prawa do niej zostały nabyte w dniu anulowania, a wszelkie jeszcze nieujęte koszty z tytułu nagrody są niezwłocznie ujmowane. Dotyczy to również nagród w przypadku, których warunki inne niż warunki nabycia uprawnień będące pod kontrolą Spółki lub pracownika nie są spełnione. Jednakże w przypadku zastąpienia anulowanej nagrody nową nagrodą – określoną jako nagroda zastępcza w dniu jej przyznania, nagroda anulowana i nowa nagroda są traktowane tak, jakby stanowiły modyfikację pierwotnej nagrody, tj. w sposób opisany w paragrafie powyżej.

W przypadku nagród, które przewidują dwojaki model rozliczenia, to jest poprzez rozliczenie w formie instrumentów kapitałowych lub poprzez rozliczenie w formie pieniężnej, w zależności od realizacji konkretnych scenariuszy w przyszłości Spółka dokonuje analizy prawdopodobieństwa realizacji poszczególnych scenariuszy i ujmuje nagrody jako rozliczane w formie instrumentów kapitałowych lub jako rozliczenie w formie pieniężnej w zależności od któremu ze scenariuszy przypisano wyższe prawdopodobieństwo.

9.13. Przychody

9.13.1 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.

9.13.2 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.

9.14. Podatki

9.14.1 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.

9.14.2 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 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 odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

9.14.3 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,

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

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.

9.15. 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.

10. Przychody i koszty

10.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązany wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	67 925	82 191
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	-	-
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	2 331	2 390
Przychody z tytułu poręczeń i odsetek razem	70 256	84 581

10.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	28 327	32 989
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	3 797	5 063
Odsetki od obligacji	55 539	47 516
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	5 632	4 837
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń razem	93 295	90 405

10.3. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Amortyzacja	-	-
Materiały i energia	24	34
Usługi obce	2 737	3 024
Podatki i opłaty	1 117	596
Wynagrodzenia	1 691	1 528
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	126	137
Pozostałe koszty	10	10
Koszty ogólnego zarządu razem	5 705	5 329

10.4. Dywidendy otrzymane

W 2025 roku oraz 2024 roku Spółka nie otrzymała dywidend od jednostek powiązanych.

10.5. Pozostałe przychody (koszty) operacyjne

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Najem pozostały	-	-
Pozostałe	16	(68)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne razem	16	(68)

10.6. Inne przychody (koszty) finansowe

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1 000	(8 438)
Pozostałe odsetki i inne	(608)	(619)
Odpis aktualizujący udzielone pożyczki jednostkom zależnym	5 398	-
Koszty finansowe pozostałe razem	5 790	(9 057)

11. Podatek dochodowy

11.1. Obciążenie podatkowe

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

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Bieżący podatek dochodowy	-	(162)
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	(162)
Odroczony podatek dochodowy	4 331	3 892
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana aktywa i rezerwy na podatek odroczony)	4 331	3 892
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie	4 331	3 730

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

11.2. 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:

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	42 490	46 781
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	8 073	8 888
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	(4 331)	(3 730)
Różnica, w tym:	12 404	12 618
Wynikająca z różnic trwałych	(16)	(139)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	12 420	12 757

11.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	BILANS		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
REZERWA				
<i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena udziałów metoda praw własności	9 958	9 969	(11)	(15)
Wycena obligacji oraz pożyczek i kredytów według zamortyzowanego kosztu	979	1 496	(517)	60
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	10 212	13 277	(3 065)	2 449
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(21 149)	(24 742)	3 593	(2 494)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
AKTYWA				
<i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Ujemne różnice kursowe	7 244	11 092	(3 848)	1 135
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	232	415	(183)	(270)
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów i obligacji	23 720	17 916	5 804	5 510
Pozostałe	207	1 242	(1 035)	11
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(21 149)	(24 742)	3 593	(2 494)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 254	5 923	4 331	3 892
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			4 331	3 892

Na dzień bilansowy nie ma nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych przypadają na lata od 2026 do 2030 roku w łącznej kwocie 1 221 tys. PLN.

Nierozpoznana rezerwa z tytułu podatku odroczonego od wyceny udziałów metodą praw własności wynosi: 136 133 tys. PLN na koniec 2025 roku oraz 123 713 tys. PLN na koniec 2024 roku.

12. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe.

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące średniej ważonej liczby akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	25 426 034	25 426 034
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	25 426 034	25 426 034

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

13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W roku 2025 oraz 2026 do dnia podpisania niniejszego sprawozdania Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2025 rok. Za rok 2024 dywidenda nie była deklarowana.

14. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

<i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i>	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 012 916	912 542
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	55 961	55 902
Razem	1 068 877	968 444
<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Cavatina GW Sp. z o.o.	520 944	494 890
Equal I Sp. z o.o.	50 678	50 781
100K Sp. z o.o.	4 162	5 564
Equal III Sp. z o.o.	12 143	10 190
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 249	1 319
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	27 506	26 149
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	25 666	25 250
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	7 193	6 367
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	29 015	28 989

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	33 495	7 358
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	14 750	6 248
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	4 121	4 044
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	19 494	15 025
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	9 008	9 124
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	6 944	5 685
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	6 409	2 126
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	678	583
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	217 292	199 834
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-
Salvatera Sp. z o.o.	343	302
Jardin Sp. z o.o.	-	235
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	97	171
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	14
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	2 778	2 506
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	5 534
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	405	447
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1 176	628
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	17 370	3 179
Razem inwestycje w jednostki zależne	1 012 916	912 542
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	55 961	55 902
Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane	55 961	55 902
Razem inwestycje	1 068 877	968 444
<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Wartość udziałów na 01.01.	912 542	840 733
Nabycie udziałów	35 005	6 120
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	65 369	65 689
Otrzymane dywidendy	-	-
Sprzedaż udziałów	-	-
Wartość udziałów na 31.12.	1 012 916	912 542
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 grudnia 2025</i>	<i>31 grudnia 2024</i>
Wartość udziałów na 01.01.	55 902	55 984
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	59	(82)
Wartość udziałów na 31.12.	55 961	55 902

W dniu 3 września 2020 roku Cavatina Holding S.A na podstawie umowy sprzedaży zbyła 65% udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o. Na podstawie w/w umowy Cavatina Holding S.A. sprzedała 52 065 posiadanych przez siebie udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o., każdy o wartości nominalnej 50 PLN i o łącznej wartości nominalnej wnoszącej 2 603 tys. PLN.

Dodatkowo strony zawarły umowę współpracy celem ustalenia praw i obowiązków w ramach wspólnej realizacji przedsięwzięcia Chmielna 89.

W związku z zawarciem umowy współpracy, działalność Cavatina Office Sp. z o.o. prowadzona jest na podstawie warunków nią przewidzianych, zgodnie z ustalonym przez strony business planem oraz budżetem. Umowa ukształtowała ład korporacyjny Cavatina Office Sp. z o.o. poprzez postanowienia dotyczące składu jej organów oraz brzmienia umowy spółki. Każda ze stron posiada uprawnienie do powołania i odwołania równej liczby członków zarządu Cavatina Office Sp. z o.o. Reprezentacja Cavatina Office Sp. z o.o. wymaga współdziałania członka zarządu wybranego przez Cavatina Holding S.A. oraz członka zarządu wybranego przez Kupującego. Zgodnie ze zmienionym brzmieniem umowy spółki Cavatina Office Sp. z o.o., obaj jej wspólnicy posiadają równą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników. Umowa Spółki Cavatina Office Sp. z o.o. przewiduje również sprawy, które wymagają uchwały zgromadzenia wspólników, do których należą m.in.: zmiana umowy o zarządzanie aktywami Cavatina Office Sp. z o.o., sprzedaż inwestycji Chmielna 89, czy też sprawy związane z przyjęciem budżetu i business planu.

15. Pozostałe aktywa

15.1. Pożyczki udzielone

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	1 399 012	1 265 202
Pożyczki udzielone pozostałe	-	-
Razem	1 399 012	1 265 202
- długoterminowe	1 399 012	1 265 202

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 bądź EURIBOR. Terminy spłat przypadają w latach 2026 - 2041. 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
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	EUR	4 291	18 135	EURIBOR + marża*	16.12.2028
Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 836	7 761	stałe	31.12.2037
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	EUR	55 641	235 178	EURIBOR + marża*	31.12.2031
Deweloper Media Sp. z o.o.	PLN	-	680	WIBOR + marża*	24.08.2026
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	6 838	28 902	EURIBOR + marża*	16.09.2029
Salvaterra Sp. z o.o.	EUR	1 245	5 262	EURIBOR + marża*	9.09.2028
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	10 782	45 572	EURIBOR + marża*	31.01.2040
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	EUR	5 151	21 771	EURIBOR + marża*	2.01.2041
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	EUR	5 202	21 988	EURIBOR + marża*	31.12.2031
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	10 323	43 633	EURIBOR + marża*	31.12.2031
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	13 943	58 933	EURIBOR + marża*	14.10.2030
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	EUR	19 656	83 081	EURIBOR + marża*	31.12.2031
Jardin Sp. z o.o.	EUR	1 754	7 414	EURIBOR + marża	20.03.2038
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	PLN	-	101	stałe	31.03.2027
Giardini Sp. z o.o.	PLN	-	95	WIBOR + marża*	20.04.2028
Carrasquin Sp. z o.o.	PLN	-	80	WIBOR + marża*	1.06.2027
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR	3 167	13 388	EURIBOR + marża*	31.12.2031
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	EUR	7 080	29 924	EURIBOR + marża*	19.08.2029
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	790	3 337	EURIBOR + marża*	28.09.2029
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	EUR	22 865	96 643	EURIBOR + marża*	31.12.2031

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Quickwork Sp. z o.o.	PLN	-	3 887	WIBOR + marża*	30.10.2029
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	EUR	1 689	7 137	EURIBOR + marża*	31.12.2031
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	4 843	20 472	EURIBOR + marża*	29.12.2028
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR	14 384	60 797	EURIBOR + marża*	19.11.2027
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	EUR	14 590	61 666	EURIBOR + marża*	18.01.2027
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	EUR	8 833	37 336	EURIBOR + marża*	24.02.2028
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	8 438	35 664	EURIBOR + marża*	11.03.2028
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	PLN	-	56	WIBOR + marża*	26.03.2028
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	6 497	27 460	EURIBOR + marża	31.12.2031
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	6 721	28 409	EURIBOR + marża	31.12.2031
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	631	2 667	EURIBOR + marża	8.06.2030
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	PLN	-	44	WIBOR + marża*	6.07.2028
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	-	2 152	WIBOR + marża*	6.07.2028
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	PLN	-	129	WIBOR + marża*	6.07.2028
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	1 159	4 897	EURIBOR + marża	4.08.2028
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	7 822	33 060	EURIBOR + marża	31.12.2031
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	EUR	491	2 077	EURIBOR + marża*	19.08.2029
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	EUR	5 684	24 023	EURIBOR + marża	12.01.2029
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	EUR	636	2 689	EURIBOR + marża*	19.10.2028
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	777	3 284	EURIBOR + marża	3.01.2033
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	PLN	-	1 618	WIBOR + marża*	2.12.2027
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	EUR	2 466	10 423	EURIBOR + marża*	30.10.2035
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	PLN	-	971	WIBOR + marża*	25.10.2028
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	PLN	-	141 778	WIBOR + marża*	22.11.2028
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	PLN	-	104	WIBOR + marża*	27.11.2028
Jardin Sp. z o.o.	EUR	2 974	12 572	EURIBOR + marża*	20.03.2038
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	PLN	-	45 577	WIBOR + marża*	5.03.2030
Cavatina Group S.A.	EUR	9 947	42 041	EURIBOR + marża	25.03.2030
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	PLN	-	582	WIBOR + marża*	31.12.2031
Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	235	WIBOR + marża*	24.04.2030
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	EUR	2 709	11 452	EURIBOR + marża	14.05.2030
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	EUR	-	30 537	EURIBOR + marża	31.12.2031
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	PLN	-	22 018	WIBOR + marża*	30.09.2030
Razem pożyczki brutto			1 399 692		
Wartość odpisu akt.			(680)		
Razem pożyczki netto			1 399 012		

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

W 2023 roku Spółka utworzyła odpis aktualizujący pożyczkę udzieloną spółce Deweloper Media Sp. z o.o. oraz częściowy odpis pożyczki udzielonej spółce Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. W 2025 roku odpis pożyczki udzielonej spółce Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. został w całości odwrócony.

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta pożyczki	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	EUR	4 083	17 447	EUROIBOR + marża*	16.12.2026
Carrasquin Sp. z o.o.	PLN	-	57	WIBOR + marża*	01.06.2027
Cavatina CUW Sp. z o.o.	EUR	66	284	EUROIBOR + marża	17.08.2028
Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 728	7 383	stałe	31.12.2037
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	-	1 949	WIBOR + marża*	06.07.2028
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	PLN	-	110	WIBOR + marża*	06.07.2028
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	6 839	29 221	EUROIBOR + marża*	16.09.2026
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	EUR	5 765	24 634	EUROIBOR + marża*	09.10.2030
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	EUR	18 477	78 952	EUROIBOR + marża*	24.03.2026
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	PLN	-	385	WIBOR + marża*	02.12.2027
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	EUR	6 806	29 080	EUROIBOR + marża*	02.01.2041
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	EUR	16	67	EUROIBOR + marża	02.01.2041
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	PLN	-	194	WIBOR + marża*	23.12.2032
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR	14 528	62 079	EUROIBOR + marża*	05.08.2026

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Waluta pożyczki	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR	13 524	57 787	EUROIBOR + marża*	19.11.2027
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	PLN	-	904	WIBOR + marża*	25.10.2028
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	EUR	10 156	43 395	EUROIBOR + marża*	18.01.2027
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	9 670	41 322	EUROIBOR + marża*	09.10.2030
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	282	1 204	EUROIBOR + marża	26.01.2027
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	6 142	26 243	EUROIBOR + marża	30.09.2029
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	6 354	27 152	EUROIBOR + marża	30.06.2030
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	4 012	17 143	EUROIBOR + marża	30.06.2030
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	6 980	29 827	EUROIBOR + marża*	11.03.2028
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	1 018	4 351	EUROIBOR + marża	04.08.2028
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	PLN	-	416	WIBOR + marża*	20.04.2026
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	EUR	1 958	8 366	EUROIBOR + marża*	31.08.2028
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	PLN	-	5 443	stałe	31.03.2027
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	740	3 163	EUROIBOR + marża*	28.09.2026
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	4 086	17 459	EUROIBOR + marża*	29.12.2026
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	548	2 342	EUROIBOR + marża	08.06.2030
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	EUR	24 158	103 228	EUROIBOR + marża*	04.10.2026
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	EUR	733	3 132	EUROIBOR + marża*	19.08.2026
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	EUR	337	1 438	EUROIBOR + marża*	19.08.2026
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	EUR	519	2 218	EUROIBOR + marża*	19.10.2028
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	EUR	2 293	9 800	EUROIBOR + marża*	30.10.2035
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	23 856	101 935	EUROIBOR + marża*	14.10.2030
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	7 730	33 030	EUROIBOR + marża*	11.01.2027
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	1 607	6 868	EUROIBOR + marża*	26.01.2027
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	PLN	-	53	WIBOR + marża*	26.03.2028
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	PLN	-	99	WIBOR + marża*	27.11.2028
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	PLN	-	114 767	WIBOR + marża*	22.11.2028
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	EUR	3 871	16 540	EUROIBOR + marża*	09.12.2026
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	EUR	52 782	225 538	EUROIBOR + marża*	13.07.2028
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	EUR	290	1 241	EUROIBOR + marża	10.01.2029
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	EUR	5 434	23 220	EUROIBOR + marża	12.01.2029
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	12 155	51 937	EUROIBOR + marża*	31.01.2040
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	735	3 142	EUROIBOR + marża	03.01.2033
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	EUR	2 042	8 727	EUROIBOR + marża*	24.02.2028
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	PLN	-	128	WIBOR + marża*	06.07.2028
Deweloper Media Sp. z o.o.	PLN	-	680	WIBOR + marża*	24.08.2026
Giardini Sp. z o.o.	PLN	-	73	WIBOR + marża*	20.04.2026
Jardin Sp. z o.o.	EUR	1 551	6 629	EUROIBOR + marża*	20.03.2038
Jardin Sp. z o.o.	EUR	75	320	EUROIBOR + marża*	20.03.2038
Jardin Sp. z o.o.	EUR	2 544	10 868	EUROIBOR + marża*	20.03.2038
Salvaterra Sp. z o.o.	EUR	1 189	5 080	EUROIBOR + marża*	09.09.2028
Quickwork Sp. z o.o.	PLN	-	2 144	WIBOR + marża*	27.10.2026
Razem pożyczki brutto			1 271 194		
Wartość odpisu akt.			(5 992)		
Razem pożyczki netto			1 265 202		

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

15.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Należności budżetowe	347	662
Koszty ubezpieczeń	9	9
Inne aktywa niefinansowe	549	396
Koszty pozyskania finansowania	709	-
Razem	1 614	1 067
- krótkoterminowe	1 614	1 067
- długoterminowe	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

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

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Należności od jednostek powiązanych z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 401	4 343
Należności handlowe oraz inne należności	6 536	1 129
Należności ogółem (netto)	8 937	5 472
Odpis z tytułu utraty wartości	-	-
Należności brutto	8 937	5 472

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 powiązanymi przedstawione są w punkcie 25.

17. 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 26 992 tysięcy PLN (31 grudnia 2024 roku: 268 tysięcy PLN).

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

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Środki pieniężne w banku i w kasie	26 992	268
Lokaty krótkoterminowe	-	-
Razem	26 992	268

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe aktywa finansowe Spółka prezentuje depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia. Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie było salda, na dzień 31 grudnia 2024 roku widniało saldo w kwocie 2 530 tys. PLN.

18. Kapitał podstawowy oraz pozostałe kapitały

18.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 330 538 442 PLN i był podzielny na 25 426 034 akcje o wartości nominalnej 13 PLN każda.

Struktura właścicielska kapitału została przedstawiona w punkcie 27.2.

18.2. Niepodzielony zysk i ograniczenia w wypłacie dywidendy

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie strat. Do tej kategorii kapitału przekazuje się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego Spółki. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość kapitału zapasowego w Spółce wynosiła 824 140 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

19. Świadczenia pracownicze

19.1. Programy motywacyjne na bazie akcji

W dwóch ostatnich okresach sprawozdawczych programów motywacyjnych na bazie akcji Spółki nie było.

20. Zadłużenie

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	56 111	64 555
Pożyczki od jednostek powiązanych	612 998	553 811
Obligacje	550 635	381 831
Zadłużenie razem	1 219 744	1 000 197
- w tym część długoterminowa	1 079 473	748 623
- w tym część krótkoterminowa	140 271	251 574

POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty
100K Sp. z o.o.	PLN	-	3 828	Wibor + marża*	4.06.2026
Equal I Sp. z o.o.	EUR	5 550	23 457	Euribor + marża*	7.07.2029
Equal I Sp. z o.o.	EUR	6 636	28 049	Euribor + marża*	26.08.2029
Equal III Sp. z o.o.	EUR	1 159	4 897	Euribor + marża*	9.11.2028
Diamentum Office Sp. z o.o.	PLN	-	335	Wibor + marża*	9.11.2028
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	44 082	186 322	Euribor + marża*	23.09.2029
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	39 477	166 858	Euribor + marża*	4.10.2029
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	22 469	94 971	Euribor + marża	31.12.2026
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	1 154	4 879	Euribor + marża	31.12.2026
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	EUR	5 970	25 232	Euribor + marża	22.08.2028
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	EUR	4 331	18 306	Euribor + marża*	22.08.2028
Cavatina Group S.A.	PLN	-	10 003	stopa ref. NBP + marża*	23.08.2028
Cavatina Group S.A.	PLN	-	8 172	stopa ref. NBP + marża*	29.08.2028
Cavatina Group S.A.	PLN	-	351	oprocentowanie stałe	27.11.2029
Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	7 009	Wibor + marża*	29.11.2028
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	2 513	10 623	Euribor + marża*	4.09.2029
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	PLN	-	5 403	Wibor + marża	27.11.2029
Cavatina Group S.A.	PLN	-	10 083	Wibor + marża*	3.10.2027
Cavatina CUW Sp. z o.o.	PLN	-	1 203	Wibor + marża*	30.05.2030
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	PLN	-	411	Wibor + marża*	28.08.2030
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	2 606	Wibor + marża*	03.09.2030
Razem w tym:			612 998		
- część długoterminowa			509 320		
- część krótkoterminowa			103 678		

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty
100K Sp. z o.o.	PLN	-	3 878	WIBOR + marża	04.06.2026
Equal I Sp. z o.o.	EUR	5 464	23 153	EUROIBOR + marża	07.07.2026
Equal I Sp. z o.o.	EUR	6 524	27 641	EUROIBOR + marża	26.08.2026
Equal III Sp. z o.o.	EUR	1 145	4 851	EUROIBOR + marża	09.11.2028
Diamentum Office Sp. z o.o.	PLN	-	412	WIBOR + marża	09.11.2028
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	31 831	134 867	EUROIBOR + marża	23.09.2026
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	32 935	139 546	EUROIBOR + marża	04.10.2026
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	21 515	91 158	EUROIBOR + marża	31.12.2025
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	1 107	4 690	EUROIBOR + marża	31.12.2025
Carbon Tower Sp. z o.o.	EUR	5 679	24 061	EUROIBOR + marża	22.08.2028
Tischnera Office Sp. z o.o.	EUR	4 515	19 130	EUROIBOR + marża	22.08.2028
Cavatina Group S.A.	PLN	-	10 109	stopa referencyjna NBP + marża	23.08.2028
Cavatina Group S.A.	PLN	-	8 276	stopa referencyjna NBP + marża	29.08.2028
Cavatina SPV5 Sp. z o.o.	PLN	-	2 493	WIBOR + marża	06.09.2028
Cavatina Group S.A.	PLN	-	5 868	oprocentowanie stałe	27.11.2026
Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	6 532	WIBOR + marża	29.11.2028
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	2 395	10 148	EUROIBOR + marża	04.09.2029
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	EUR	1 894	8 023	EUROIBOR + marża	01.10.2029
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	PLN	-	4 688	WIBOR + marża	27.11.2029
Cavatina Sp. z o.o.	USD	1 504	6 166	SOFR + marża	01.10.2029
Cavatina Group S.A.	PLN	-	10 086	WIBOR + marża	03.10.2027
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	206	WIBOR + marża	03.10.2027
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	PLN	-	5 597	WIBOR + marża	01.07.2029
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	55	232	EUROIBOR + marża	05.07.2029
Recap SPV 24 Sp. z o.o.	PLN	-	2 000	WIBOR + marża	23.12.2029
Razem w tym:			553 811		
- część długoterminowa			457 963		
- część krótkoterminowa			95 848		

Pożyczki od jednostek powiązanych nie są zabezpieczone.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

POŻYCZKI I KREDYTY OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Jednostka niepowiązana	PLN	-	22 094	oprocentowanie stałe	17.12.2027	Hipoteka umowna do kwoty 45 mln PLN ustanowiona na rzecz pożyczkodawcy na nieruchomościach na działkach położonych w Krakowie z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Spółki Cavatina Holding S.A., Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 26 Sp. z o.o., zastaw zwykły oraz rejestrowy na udziałach poręczyciela Cavatina SPV 26 Sp. z o.o., poręczenie każdego z poręczycieli do kwoty 45 mln PLN, przelew na zabezpieczenie praw autorskich majątkowych do projektu budowlanego w ramach inwestycji realizowanej w Krakowie, cesja praw z tytułu ubezpieczenia ryzyk budowlanych, nieodwołalna i bezwarunkowa zgodna na przeniesienie na rzecz pożyczkodawcy decyzji PnB, przelew wierzytelności.
Jednostka niepowiązana	EUR	8 048	34 017	oprocentowanie stałe	19.06.2030	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
Razem w tym:			56 111			
- część długoterminowa			56 111			
- część krótkoterminowa			-			

POŻYCZKI I KREDYTY OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkodawca / Kredytodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
AION S.A.	EUR	7 060	30 166	Euribor + marża	11.03.2028	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej będącego własnością Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., pełnomocnictwa do rachunku Spółki w AION S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku Spółki w AION S.A., Cesja z ubezpieczenia mienia, oświadczenie kredytobiorcy i poręczycieli Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.
Jednostka niepowiązana	EUR	8 048	34 389	oprocentowanie stałe	03.09.2025	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
Razem w tym:			64 555			
- część długoterminowa			20 765			
- część krótkoterminowa			43 790	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Obligacje	waluta	Zobowiązanie z tytułu obligacji w walucie	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty
seria P2022D	PLN	-	11 669	WIBOR + marża	17.05.2026
seria P2023A	PLN	-	24 924	WIBOR + marża	05.12.2026
seria P2023B	EUR	4 478	18 928	Euribor + marża	26.01.2027
seria P2023C	PLN	-	50 893	WIBOR + marża	23.03.2027
seria P2023D	PLN	-	21 910	WIBOR + marża	22.06.2027
seria M2024A	PLN	-	22 023	WIBOR + marża	11.09.2027
seria M2024B	PLN	-	19 977	WIBOR + marża	09.11.2027
seria P2024A	PLN	-	24 654	WIBOR + marża	19.12.2027
seria P2024B	PLN	-	39 122	WIBOR + marża	12.09.2028
seria P2024C	PLN	-	32 264	WIBOR + marża	18.11.2028
seria P2024D	PLN	-	50 248	WIBOR + marża	06.03.2029
seria P2025A	PLN	-	51 059	WIBOR + marża	08.07.2029
seria G	PLN	-	38 563	WIBOR + marża	14.04.2029
seria P2025B	EUR	10 947	46 271	Euribor + marża	11.09.2029
seria P2025C	PLN	-	98 130	WIBOR + marża	18.12.2029
Razem w tym:			550 635		
- część długoterminowa			514 042		
- część krótkoterminowa			36 593		

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Obligacje	waluta	Zobowiązanie z tytułu obligacji w walucie	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty
Obligacje seria P2022A	PLN	-	41 877	WIBOR + marża	08.09.2025
Obligacje seria P2022B	PLN	-	39 566	WIBOR + marża	30.12.2025
Obligacje seria P2022C	PLN	-	19 795	WIBOR + marża	30.12.2025
Obligacje seria P2022D	PLN	-	16 696	WIBOR + marża	17.05.2026
Obligacje seria P2023A	PLN	-	24 762	WIBOR + marża	05.12.2026
Obligacje seria P2023B	EUR	4 462	19 066	EURIBOR + marża	26.01.2027
Obligacje seria P2023C	PLN	-	50 559	WIBOR + marża	26.03.2027
Obligacje seria P2023D	PLN	-	21 701	WIBOR + marża	22.06.2027
Obligacje seria M2024A	PLN	-	21 909	WIBOR + marża	11.09.2027
Obligacje seria M2024B	PLN	-	19 852	WIBOR + marża	09.11.2027
Obligacje seria P2024A	PLN	-	24 452	WIBOR + marża	19.12.2027
Obligacje seria P2024B	PLN	-	38 974	WIBOR + marża	12.09.2028
Obligacje seria P2024C	PLN	-	31 924	WIBOR + marża	18.11.2028
Obligacje seria EUR01	EUR	2 504	10 698	EURIBOR + marża	19.11.2025
Razem w tym:			381 831		
- część długoterminowa			269 895		
- część krótkoterminowa			111 936		

W obu okresach sprawozdawczych wyemitowane obligacje były zabezpieczone poprzez oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.

21. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	1 stycznia 2025	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	inne zmiany	31 grudnia 2025
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	478 728	196 853	(6 472)	(103 678)	565 431
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	139 638	(139 638)		103 678	103 678
Obligacje (długoterminowe)	269 895	281 725	(985)	(36 593)	514 042
Obligacje (krótkoterminowe)	111 936	(111 936)		36 593	36 593
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	1 000 197	227 004	(7 457)	-	1 219 744

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	1 stycznia 2024	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	inne zmiany	31 grudnia 2024
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	526 424	98 938	(6 996)	(139 638)	478 728
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	99 773	(99 773)	-	139 638	139 638
Obligacje (długoterminowe)	242 713	139 643	(525)	(111 936)	269 895
Obligacje (krótkoterminowe)	76 986	(76 986)	-	111 936	111 936
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej	945 896	89 906	(7 521)	(28 084)	1 000 197

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu poręczeń od jednostek powiązanych	932	1 672
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	60	57
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	4 622	3 459
Zobowiązania publiczno-prawne	186	198
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	77	79
Razem	5 877	5 465
- krótkoterminowe	5 877	5 465
- długoterminowe	-	-

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w punkcie 25.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 60 - 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

NALEŻNOŚCI:	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Bilansowa zmiana stanu należności z tyt. poręczeń i innych należności	(3 465)	2 286
Subrogacja należności spółki zależnej/Kompensata pożyczki	5 535	-
Razem zmiana stanu należności z tyt. poręczeń, handlowych oraz pozostałych w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	2 070	2 286
ZOBOWIĄZANIA:	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	219 959	57 518
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(50 743)	7 830
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(168 804)	(62 132)
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	412	3 216
ODSETKI Z TYTUŁU POŻYCZEK, KREDYTÓW I OBLIGACJI:	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Naliczone odsetki od pożyczek udzielonych	(67 925)	(82 191)
Otrzymane odsetki od pożyczek udzielonych	4 710	8 077
Naliczone odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	87 663	85 568
Zapłacone odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	(54 324)	(51 876)
Razem odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(29 876)	(40 422)

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

POZOSTAŁE KOREKTY:	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Wycena bilansowa instrumentów finansowych w walutach obcych	(1 598)	8 054
Zmiana stanu depozytów stanowiących zabezpieczenie spłaty zadłużenia	2 530	44
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	(5 398)	53
Razem pozostałe korekty w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(4 466)	8 151

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

Beneficjent	Podmiot udzielający finans.	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina GW Sp. z o.o.	ArcelorMittal DSP	2 489	31.12.2025	dostawa stali zbrojeniowej (kredyt kupiecki)
Cavatina GW Sp. z o.o.	Góraždze	3 882	30.06.2026	dostawa mieszanki betonowej (kredyt kupiecki)
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	13 140	9.03.2026	refinansowanie zakupu nieruchomości (Katowice Grundmanna B)
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	jednostka niepowiązana	27 489	30.01.2026	refinansowanie zakupu nieruchomości (Kraków Kapelanka)
Cavatina GW Sp. z o.o.	Credendo	20 417	24.08.2027	zabezpieczenie należytego wykonanie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości i rękojmi związana ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej Tischnera Office oraz Carbon Tower
Cavatina GW Sp. z o.o.	mBank S.A.	4 329	23.08.2027	zabezpieczenie należytego wykonanie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości i rękojmi związana ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej Ocean Office Park bud. A
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	BPS S.A.	25 063	25.06.2034	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina GW Sp. z o.o.	UNIMAX	215	31.12.2025	dostawy materiałów budowlanych (kredyt kupiecki)
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	BPS S.A.	10 625	25.10.2035	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina GW Sp. z o.o.	VeloBank S.A.	11 882	21.08.2026	poręczenie kredytu w rachunku bieżącym
Cavatina GW Sp. z o.o.	KUKE	13 481	18.12.2027	poręczenie faktoringu odwrotnego
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Bank Peako S.A.	1 267	22.05.2027	poręczenie kredytu obrotowego
Razem		134 279		

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

Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina GW Sp. z o.o.	VeloBank S.A.	11 582	22.07.2025	poręczenie kredytu w rachunku bieżącym
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	BGK S.A.	36 704	20.06.2037	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. /Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp AG/Pekao S.A.	54 057	31.12.2027	Kredyt na realizację inwestycji budowlanej w Katowicach (GOP A i C) - gwarancja pokrycia kosztów
Cavatina GW Sp. z o.o.	Góraždze	851	31.03.2025	dostawa materiałów budowlanych (kredyt kupiecki)
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	13 055	09.03.2026	refinansowanie zakupu nieruchomości (Katowice Grundmanna B)
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Jednostka niepowiązana	27 434	30.01.2026	refinansowanie zakupu nieruchomości (Kraków Kapelanka)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. Cavatina GW Sp. z o.o.	Erste Group Bank mBank S.A.	5 341 29 755	31.03.2025 30.06.2027	gwarancja obsługi długu, gwarancja DSCR poręczenie kredytu w rachunku bieżącym zabezpieczenie należytego wykonania oraz pokrycie ew. roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania do umowy realizacji inwestycji drogowej przez Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. położonej w Katowicach zabezpieczenie należytego wykonanie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości i rękojmi związana ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej Tischnera Office oraz Carbon Tower zabezpieczenie należytego wykonanie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości i rękojmi związana ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej Ocean Office Park bud. A
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	mBank S.A.	58	30.06.2028	
Cavatina GW Sp. z o.o.	Credendo	16 264	24.08.2027	
Cavatina GW Sp. z o.o.	mBank S.A.	4 377	23.08.2027	
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	26 093	25.06.2034	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina GW Sp. z o.o.	UNIMAX	400	31.12.2025	dostawy materiałów budowlanych (kredyt kupiecki)
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 350	31.12.2032	poręczenie obsługi kredytu inwestycyjnego
Jardin Sp. z o.o.	VeloBank S.A.	38 161	20.03.2036	poręcznie kredytu inwestycyjnego
Razem		266 482		

Spółka pełniąc funkcję spółki holdingowej w ramach Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. zarządza polityką finansową w grupie kapitałowej i pozyskiwaniem kapitału na rozwój poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy. Jednym z przejawów tej 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 Holding S.A. 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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

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
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	5 556	33	10
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	1 089	-	-	3 564	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	976	-	28	-	18 506	308
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	3	-	1 245	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	39	38	3	-	814	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	3	-	1 990	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	3	-	670	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	1 359	40	-	501	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	325	1 835	4	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	4 525	40	76	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	1 367	48	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	59	4	-	113	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	11 456	343	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	21	2 486	48	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	577	40	-	780	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	258	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	1 216	48	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	3 695	49	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	315	911	40	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	53	1 300	48	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	227	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	4 950	49	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	339	5	-	18	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	141	6 213	41	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	145	4	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	5 933	48	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	276	4	-	11	-
Jardin Sp. z o.o.	344	926	48	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	102	5 368	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	116	1 210	4	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	4 781	48	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	330	4	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	613	4	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	5	13	-	53	292
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	9 078	4	-	-	-
Spółka						
współkontrolowana						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	460	-	-	-	-
Spółki powiązane						
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	211	-	-	-
Pozostałe spółki	1	166	127	-	29	-
Razem	2 331	67 925	6 774	5 632	28 327	610

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

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

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	4 624	32	10
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	-	7	-	4 096	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	763	1 235	78	-	22 804	328
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	47	40	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	3	-	1 560	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	3	-	1 105	-
Diamantum Office Sp. z o.o.	-	-	3	-	36	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	3	-	2 608	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	3	-	773	-
Cavatina&Partners Sp. z o.o.	-	9	3	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	29	1 791	40	-	197	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	330	1 997	4	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	8 824	40	213	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	1 018	40	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	4	-	195	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	13 974	328	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	29	3 205	40	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	2 912	40	-	78	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	175	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	1 538	40	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1	4 554	40	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	324	1 088	40	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	283	1 854	40	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	297	4	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	1	7 844	40	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	384	5	-	119	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	1	2 901	40	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	154	4	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	8 469	40	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	537	4	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	8	4	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	355	1 729	40	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	497	5 368	-	252	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	90	-	4	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	158	1 384	4	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	3 360	40	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	13	592	4	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	1	732	40	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	9	9	40	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	104	13	-	-	305
Cavatina Wima Sp. z o.o.	1	-	40	-	-	-
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	1	8 363	4	-	-	-
Spółka wspólnie kontrolowana	-	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	603	-	-	-	-
Spółki powiązane						
Resi Capital S.A.	-	-	3	-	16	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	206	-	-	-
Pozostałe spółki	1	3	6	-	1	-
Razem	2 390	82 191	6 792	4 837	33 872	643

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należność i z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	6 372	-	1 434
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	-	-	783	-	34 340	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	624	78	365 571	4 690	30
100K Sp. z o.o.	-	-	-	3	3 878	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	3	24 061	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	3	19 130	-	-
Diamantum Office Sp. z o.o.	-	-	-	3	412	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	3	50 794	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	3	11 383	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	128	-	-	3	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	29 221	-	29	49	10 148	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	34 178	-	664	5	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	141 832	-	-	49	-	-	213
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	16 540	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	5	2 493	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	249 999	-	-	49	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należność i z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	55 079	-	736	49	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	8 727	-	-	49	4 688	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	2 144	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	24 634	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	78 952	-	1	49	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	17 832	-	323	49	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	29 341	-	669	49	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 080	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	120 770	-	-	49	5 597	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	-	-	5	8 023	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	43 395	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	1 949	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	113 065	-	-	49	231	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	8 782	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	110	-	-	5	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	73	-	-	5	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	17 818	-	355	49	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	131	-	-	5	-1	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	22 964	-	157	5	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	103 228	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	4 570	-	-	5	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	57	-	-	5	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	12 017	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	152	-	-	49	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	285	-	-	16	-	-	26
Cavatina Wima Sp. z o.o.	-	-	-	49	-	-	-
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	114 766	-	-	5	-	-	-
Spółka wspólnie kontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	7 383	-	-	-	-	-	26
Spółki powiązane							
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	63	-	-	-
Cavare Ostrobramska Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 000	-	-
Pozostałe spółki powiązane	-	-	2	4	1	-	-
Razem	1 265 202	-	4 343	1 129	549 121	4 690	1 729

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 25.3 oraz 19.1.

25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących Spółki wyniosły:

Wynagrodzenia oraz narzuty publiczno-prawne	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Zarząd Spółki	1 445	1 013
Rada Nadzorcza	992	923
Wynagrodzenia, razem	2 437	1 936

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

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 spółki Cavatina Holding S.A.	45	42
Inne usługi poświadczające (przegląd półroczny, audyt wynagrodzeń)	35	35
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	80	77

W obu okresach sprawozdawczych wynagrodzenie odnosi się do BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

27. Struktura Akcjonariatu oraz znaczący akcjonariusze Spółki, w tym osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę

27.1. Struktura Akcjonariatu

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

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

Zmiany w strukturze akcjonariatu zostały opisane w punkcie 18 Kapitał podstawowy.

27.2. Znaczący Akcjonariusze

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

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

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

27.3. Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką

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

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

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

- na dzień 27 listopada 2025 roku, dzień publikacji raportu za III kwartał 2025 roku, posiadał bezpośrednio i pośrednio 17 550 782 akcji Emitenta (bez osób działających w porozumieniu), stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 69,03% ogólnej liczby głosów,
- na dzień publikacji niniejszego sprawozdania posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 550 782 akcji Emitenta, stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,03% ogólnej liczby głosów.

W ramach programu motywacyjnego opisanego w pkt 19.1 niniejszego sprawozdania, Spółka przydzieliła w 2021 roku członkom Zarządu Spółki 248 980 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia akcji na okaziciela nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13 PLN każdy. Prezes oraz jeden z Wiceprezesów Zarządu otrzymali po 124 490 instrumentów.

28. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą pożyczki, obligacje 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.

28.1. 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. Na dzień 31 grudnia 2025 roku około 5% zaciągniętych przez Spółkę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2024 roku stałe oprocentowanie dotyczyło około 4% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań.

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 Grupy, które nie zostały ujęte w poniższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

RYZIKO 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 Grupy.

	rok zakończony 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony 31 grudnia 2024 roku
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	67 925	82 191
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	9 824	11 887
Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	77 749	94 078
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	67 925	82 191
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(9 824)	(11 887)
Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	58 101	70 304
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	87 633	85 568
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	8 861	8 649
Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	96 524	94 217
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	87 633	85 568
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(8 861)	(8 649)
Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	78 802	76 919

28.2. 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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 60 stanowią jego integralną część.

obejmującego kredyty i pożyczki w walutach innych niż PLN. Instrumenty dłużne w walutach obcych stanowią na koniec 2025 roku około 54% zadłużenia (2024: 59%). Spółka równoważy ryzyko walutowe instrumentów dłużnych długoterminowymi aktywami finansowymi wyrażonymi w walucie obcej (EUR), których udział wyniósł w 2025 roku 97% (2024 90%) w ogólnej liczbie długoterminowych aktywów finansowych.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz całkowitych dochodów ogółem Spółki na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na zysk lub stratę brutto	Wpływ na całkowite dochody ogółem
31 grudnia 2025 – EUR	+ 10 p.p.	51 677	51 677
	- 10 p.p.	(51 677)	(51 677)
31 grudnia 2025 – USD	+ 10 p.p.	-	-
	- 10 p.p.	-	-
31 grudnia 2024 – EUR	+ 10 p.p.	56 221	56 221
	- 10 p.p.	(56 221)	(56 221)
31 grudnia 2024 – USD	+ 10 p.p.	(617)	(617)
	- 10 p.p.	617	617

28.3. 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 nieznaczne. 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 wpływu 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 29.1. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych została ujawniona w punkcie 24.2.

28.4. 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, obligacje, 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	103 678	106 131	459 300	-	669 109
Obligacje	36 593	229 771	284 271	-	550 635
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 877	-	-	-	5 877
Razem	146 148	335 902	743 571	-	1 225 621
31 GRUDNIA 2024 ROKU	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	139 638	371 876	106 852	-	618 366
Obligacje	111 936	198 997	70 898	-	381 831
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 465	-	-	-	5 465
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
Razem	257 039	570 873	177 750	-	1 005 662

28.5. Ryzyko negatywnego wpływu na środowisko naturalne

Ryzyko dotyczące wpływu na środowisko naturalne wiąże się głównie z możliwym negatywnym wpływem Spółki oraz Grupy Kapitałowej na środowisko i klimat poprzez własną działalność inwestycyjną (w tym proces budowy realizowanych projektów inwestycyjnych) i operacyjną. Grupa zapobiega tym ryzykom stosując się do przepisów prawnych, monitorując własny wpływ na środowisko, wdrażając działania prośrodowiskowe, w tym przede wszystkim kładąc nacisk na zrównoważone budownictwo. Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów biurowych o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji

i klimatyzacji. Realizowane przez Grupę inwestycje są certyfikowane w międzynarodowym systemie BREEAM na poziomie Excellent i Outstanding. Otrzymują wysokie noty we wszystkich kluczowych kategoriach – od lokalizacji i dostępności transportu, poprzez zastosowanie rozwiązań pozwalających na oszczędzanie wody i energii, po jakość i prośrodowiskowy charakter materiałów. Dodatkowym elementem, na który Grupa kładzie nacisk jest spełnianie przez nowe obiekty najwyższych standardów w zakresie dbałości o zdrowie osób w nich pracujących, co znajduje odzwierciedlenie w dążeniu do certyfikacji obiektów w systemie WELL Health & Safety Rating.

Więcej informacji na ten temat zarządzaniem wpływem Grupy na środowisko i klimat Grupa przedstawi w dobrowolnym raporcie ESG.

29. Instrumenty finansowe

29.1. 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	8 937	8 002
Pożyczki udzielone	1 399 012	1 265 202
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	26 992	268
Razem aktywa finansowe	1 434 941	1 273 472
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		
Udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	1 068 877	968 444
Razem inwestycje wyceniane metodą praw własności	1 068 877	968 444
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 877	5 465
Kredyty i pożyczki	669 109	618 366
Obligacje	550 635	381 831
Razem zobowiązania finansowe	1 225 621	1 005 662
- długoterminowe	1 079 473	839 781
- krótkoterminowe	146 148	165 881

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

30. 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 akcjonariuszy.

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 akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. 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, obligacje i inne instrumenty finansowe, pomniejszonych o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Oprocentowane kredyty i pożyczki	669 109	618 366
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	550 635	381 831
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(26 992)	(268)
Minus depozyty zabezpieczające spłatę zadłużenia	-	(2 530)
Zadłużenie netto	1 192 752	997 399
Aktywa razem	2 515 686	2 248 906
Wskaźnik dźwigni (%)	47%	44%

31. Struktura zatrudnienia

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

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

Spółka oraz jej jednostki zależne nie prowadzą działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi oraz w rejonie Zatoki Perskiej i nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że konflikty w tych rejonach wpływają na otoczenie gospodarcze również w Polsce. Zarówno kontynuacja jak i potencjalna eskalacja tych konfliktów może spowodować kolejne zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności materiałów czy też ogólny wzrost cen materiałów i usług wynikający m.in. z rosnących cen energii. Materializacja takiego scenariusza może przełożyć się na wzrost kosztów realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę oraz potencjalny wzrost stóp procentowych co z jednej strony 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 Grupę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów.

Potencjalny negatywny wpływ na działalność Grupy wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie

generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiające optymalizację wykorzystania zasobów.

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

33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

W dniu 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.

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 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.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Katarzyna Hoffmann

Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz

Prezes Zarządu

Daniel Draga

Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski

Wiceprezes Zarządu

Kraków, 30 marca 2026 roku