



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

KRAKÓW, DNIA 28 MAJA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
1. Informacje ogólne	9
2. Skład Grupy	9
3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej	14
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	14
5.1. Profesjonalny osąd	14
5.2. Niepewność szacunków i założeń	16
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych	19
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	19
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	20
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	23
9.1. Zasady konsolidacji	23
9.2. Nabycie jednostek gospodarczych i wartość firmy	24
9.3. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	25
9.4. Wycena do wartości godziwej	26
9.5. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	27
9.6. Rzeczowe aktywa trwałe	28
9.7. Nieruchomości inwestycyjne	28
9.8. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	31
9.9. Leasing	31
9.9.1. Grupa jako leasingobiorca	31
9.9.2. Grupa jako leasingodawca	32
9.10. Aktywa finansowe	32
9.11. Utrata wartości aktywów finansowych	33
9.12. Zapasy	34
9.13. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	35
9.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	35
9.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	35
9.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36
9.17. Faktoring	36
9.18. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych	37
9.19. Rezerwy	38
9.20. Przychody	38
9.20.1. Przychody z najmu i aranżacji	38
9.20.2. Przychody ze sprzedaży mieszkań	39
9.20.3. Odsetki	40
9.20.4. Dywidendy	40
9.21. Wynik z tytułu zbycia nieruchomości	40
9.22. Podatki	40

9.22.1.	Podatek bieżący.....	40
9.22.2.	Podatek odroczony	41
9.22.3.	Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego	42
10.	Przychody z najmu i aranżacji oraz z pozostałych umów z klientami	42
10.1.	Przychody w podziale na kategorie.....	42
11.	Przychody i koszty	43
11.1.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	43
11.2.	Przychody finansowe	43
11.3.	Koszty finansowe.....	43
11.4.	Koszty według rodzajów	43
11.5.	Koszty świadczeń pracowniczych	44
12.	Podatek dochodowy	44
12.1.	Obciążenie podatkowe.....	44
12.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	44
12.3.	Odroczony podatek dochodowy	45
13.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	45
14.	Leasing.....	46
14.1.	Grupa jako leasingobiorca	46
14.2.	Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	46
15.	Rzeczowe aktywa trwałe	47
16.	Nieruchomości inwestycyjne	49
17.	Inwestycje w istotnych jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności ...	54
18.	Zapasy	56
19.	Pozostałe aktywa	58
19.1.	Pozostałe aktywa finansowe	58
19.2.	Pozostałe aktywa niefinansowe.....	58
20.	Należności handlowe oraz pozostałe należności	59
21.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59
22.	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe.....	60
22.1.	Kapitał podstawowy.....	60
22.2.	Opcja put na udziały niekontrolujące jednostki zależnej.....	60
23.	Zadłużenie	61
24.	Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej.....	81
25.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	82
25.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	82
25.2.	Pozostałe zobowiązania niefinansowe	82
25.3.	Pozostałe zobowiązania finansowe	83
26.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi z skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	83
27.	Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe	85
28.	Sprawy sądowe.....	85
29.	Rozliczenia podatkowe.....	85
30.	Informacje o podmiotach powiązanych	85
30.1.	Jednostki współkontrolowane	86
30.2.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	86
30.3.	Pożyczki udzielone członkom Zarządu.....	86
30.4.	Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	86

30.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	86
31. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	87
32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	87
32.1. Ryzyko stopy procentowej.....	87
32.2. Ryzyko walutowe.....	88
32.3. Ryzyko kredytowe	89
32.4. Ryzyko związane z płynnością.....	89
33. Instrumenty finansowe.....	91
33.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	91
33.2. Pochodne instrumenty finansowe	92
34. Zarządzanie kapitałem	92
35. Struktura zatrudnienia	93
36. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej.....	93
37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	94

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

		<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Działalność kontynuowana	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	10	374 134	483 690
Koszty sprzedanych mieszkań	18	(293 695)	(363 402)
Wynik na sprzedaży mieszkań		80 439	120 288
Przychody z najmu i aranżacji	10	160 730	131 201
Koszty związane z najmem i aranżacjami	11.4	(66 932)	(62 531)
Wynik z najmu i aranżacji		93 798	68 670
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	16	34 694	72 062
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań		208 931	261 020
Pozostałe przychody z umów z klientami		23 981	38 007
Koszty pozostałych umów z klientami		(22 165)	(33 179)
Koszty ogólnego zarządu	11.4	(61 338)	(66 733)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	11.1	(6 789)	(15 344)
Zysk z działalności operacyjnej		142 620	183 771
Przychody finansowe	11.2	36 707	27 555
Koszty finansowe	11.3	(147 697)	(138 978)
Udział w zyskach/(stratach) jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	2	(234)
Zysk brutto		31 632	72 114
Podatek dochodowy	12	(10 139)	(13 041)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		21 493	59 073
Zysk netto za okres		21 493	59 073
zysk przypadający udziałowcom jednostki dominującej		15 170	61 097
zysk (strata) przypadająca na udziały niekontrolujące		6 323	(2 024)
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Pozostałe całkowite dochody		(1 060)	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(218)	(359)
Inne całkowite dochody netto		(1 278)	(359)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		20 215	58 714
całkowity dochód przypadający udziałowcom jednostki dominującej		13 797	60 708
całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące		6 418	(1 994)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		638	1 353
Rzeczowe aktywa trwałe	15	124 796	125 585
Nieruchomości inwestycyjne	16	2 342 376	2 816 150
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	61 088	60 722
Pozostałe aktywa finansowe	19.1	9 747	8 038
Pozostałe aktywa niefinansowe	19.2	30 266	9 950
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	58 072	47 886
		2 626 983	3 069 684
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18	1 811 997	930 276
Należności handlowe oraz pozostałe należności	20	42 221	29 614
Należności z tytułu podatku dochodowego		15 499	10 071
Pozostałe aktywa finansowe	19.1	136 785	67 101
Pozostałe aktywa niefinansowe	19.2	37 138	31 541
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	221 271	22 103
		2 264 911	1 090 706
SUMA AKTYWÓW		4 891 894	4 160 390
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający udziałowcom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy	22.1	194 304	194 304
Kapitał zapasowy		9 430	9 430
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(2 701)	(2 388)
Zyski zatrzymane		710 241	707 631
Udziały niekontrolujące		373 993	367 575
Kapitał własny ogółem		1 285 267	1 276 552
Zobowiązania długoterminowe			
Wycena opcji na udziały niekontrolujące jednostki zależnej	22.2	200 768	-
Kredyty i pożyczki	23	1 513 501	1 302 484
Obligacje	23	711 192	497 453
Zobowiązania inwestycyjne		19 151	18 553
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	56 502	61 748
Pozostałe zobowiązania finansowe	25.3	70 452	3 388
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	25.2	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	87 232	76 222
		2 658 798	1 959 848
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	25.1	140 529	147 656
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25.1	56 882	51 809
Kredyty i pożyczki	23	268 146	326 104
Obligacje	23	116 244	111 936
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	3 611	5 850
Pozostałe zobowiązania finansowe	25.3	38 391	54 216
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	25.2	312 442	212 771
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 766	4 518
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		7 818	9 130
		947 829	923 990
Zobowiązania ogółem		3 606 627	2 883 838
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		4 891 894	4 160 390

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

SKONSOLIDOWANE 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/(strata) brutto		31 632	72 114
Korekty o pozycje:		(134 900)	(38 927)
Amortyzacja		9 206	11 692
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	16	(34 694)	(72 062)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	17	(2)	234
Wycena instrumentów pochodnych (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	26	(14 087)	(17 846)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	26	(225 420)	(64 761)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	26	124 569	11 023
Odsetki		126 352	113 689
Podatek dochodowy zapłacony		(20 572)	(29 665)
Pozostałe	26	(79 312)	(17 817)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(103 268)	33 187
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		194	24 218
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		146	1 979
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	883
Splata udzielonych pożyczek		48	19 899
Odsetki otrzymane		-	488
Pozostałe		-	969
Wydatki		207 670	244 177
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		13 434	3 363
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		193 514	240 667
Udzielenie pożyczek		264	-
Pozostałe		458	147
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(207 476)	(219 959)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

	Nota	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		1 379 227	937 883
Emisja akcji przez jednostkę zależną	22.1	199 708	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		506 252	416 759
Emisja dłużnych papierów wartościowych		343 902	298 356
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		272 304	222 768
Pozostałe		57 061	-
Wydatki		869 315	844 218
Spłata pożyczek i kredytów		341 334	428 494
Wykup dłużnych papierów wartościowych		136 952	93 012
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		273 358	218 216
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	14	3 126	5 580
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		2 738	2 247
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		107 562	92 687
Dywidendy wypłacone udziałowcom jednostki dominującej		595	85
Pozostałe		3 650	3 897
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		509 912	93 665
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		199 168	(93 107)
Środki pieniężne na początek okresu		22 103	115 210
Środki pieniężne na koniec okresu		221 271	22 103

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny (przypadający udziałowcom jednostki dominującej)	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	22	194 304	9 430	(2 388)	707 631	908 977	367 575	1 276 552
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	15 170	15 170	6 323	21 493
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	(313)	(1 060)	(1 373)	95	(1 278)
Całkowity dochód za okres		-	-	(313)	14 110	13 797	6 418	20 215
Zadeklarowana dywidenda					(11 500)	(11 500)		(11 500)
Na dzień 31 grudnia 2025 roku		194 304	9 430	(2 701)	710 241	911 274	373 993	1 285 267

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny (przypadający udziałowcom jednostki dominującej)	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	22	194 304	9 430	(1 999)	655 034	856 769	369 569	1 226 338
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	61 097	61 097	(2 024)	59 073
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	(389)		(389)	30	(359)
Całkowity dochód za okres		-	-	(389)	61 097	60 708	(1 994)	58 714
Zadeklarowana dywidenda					(8 500)	(8 500)	-	(8 500)
Na dzień 31 grudnia 2024 roku		194 304	9 430	(2 388)	707 631	908 977	367 575	1 276 552

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Spółka z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Spółki z o.o. („Jednostka Dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych.

Cavatina Sp. z o.o. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17 października 2014 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000528885. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 360087947. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie budynków mieszkaniowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa koncentruje się na aktywnym zarządzaniu posiadanym portfolio czerpiąc korzyści z najmu. Wszystkie ukończone i skomercjalizowane projekty komercyjne, pod warunkiem uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej, są przeznaczone do sprzedaży.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku wraz z okresem porównawczym od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.

2. Skład Grupy

W skład Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku wchodziła Cavatina Sp. z o.o. oraz następujące spółki zależne i współkontrolowane:

JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓŁKONTROLOWANE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2025 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Pensieri di Cavatina srl	Castelnuovo Berardenga, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%	100%
Pensieri Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Globiana Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	-	100%
Cava Jet Sp. z o.o. (dawniej: Recap SPV 14 Sp. z o.o.)	Kraków	transport lotniczy (spółka nie prowadzi działalności operacyjnej)	100%	100%
Borgo di Vitignano srl	Castelnuovo Berardenga, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%	100%
Ithaca di Cavatina LLC	West Hollywood, USA	działalność filmowa	50% (jednostka współkontrolowana)	50% (jednostka współkontrolowana)

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2025 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku
Fertilita Sp. z o.o.	Katowice	działalność medyczna	18% (jednostka współkontrolowana)	18% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina Art GmbH (dawniej: Cavatina Architects GmbH)	Berlin, Niemcy	pośrednictwo w obrocie dziełami sztuki	100%	68,43%
CTank S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	68,43%	68,43%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	68,43%	68,43%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej	68,43%	68,43%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej	68,43%	68,43%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości	68,43%	68,43%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej	68,43%	68,43%
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o. (dawniej Carbon Tower Sp. z o.o.)	Kraków	kompleksowa obsługa najemców oraz zarządzanie nieruchomościami	68,43%	68,43%
Grundmanna Apartments Sp. z o.o. (dawniej: Tischnera Office Sp. z o.o.)	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	68,43%	68,43%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	23,95%	23,95%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	brak działalności operacyjnej	68,43%	68,43%
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	brak działalności operacyjnej	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall A zlokalizowaną w Bielsku-Białej	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowaną w Gdańsku	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 9 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	68,43%	68,43%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2025 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum D zlokalizowaną we Wrocławiu	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsku-Białej	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowaną w Gdańsku	68,43%	68,43%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum A zlokalizowaną we Wrocławiu	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park D zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	68,43%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	68,43%	68,43%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2025 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością Grundmanna Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	przygotowanie inwestycji w nieruchomość komercyjną	65,01%	65,01%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością WiMa D zlokalizowaną w Łodzi	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową Belg apartamenty zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	68,43%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	68,43%	68,43%
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową WiMa B i C zlokalizowaną w Łodzi	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	działalność holdingowa	68,43%	68,43%
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	70%	100%
Resi Capital GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	70%	100%
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Quorum Apartments we Wrocławiu, sprzedaż lokali mieszkalnych	70%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Global Apartments w Katowicach, sprzedaż lokali mieszkalnych	70%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Tuwima Apartments w Łodzi, sprzedaż lokali mieszkalnych	70%	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową – Ocean Apartments w Krakowie, sprzedaż lokali mieszkalnych	70%	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%
Resiholdco Sp. z o.o. (dawniej ReCap SPV 9 Sp. z o.o.)	Kraków	działalność holdingowa	70%	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniowo-biurową	70%	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2025 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2024 roku
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%
ReCap SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	100%
ReCap SPV 33 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	-
ReCap SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	70%	-
Cavare S.A.	Kraków	działalność holdingowa, działalność w zakresie architektury	75%	75%
Cavare GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	75%	75%
ReCap SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową na wynajem	75%	75%
Cavare Starego Dębu Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową na wynajem	75%	75%

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek, z wyjątkiem spółki Cavatina Office Sp. z o.o. oraz spółki Fertilita Sp. z o.o., co zostało szerzej opisane w nocie nr 5.1.

W toku normalnej działalności operacyjnej Grupa powołuje spółki celowe dedykowane do realizacji projektów inwestycyjnych. W 2025 roku zostały założone spółki Recap SPV 33 Sp. z o.o. oraz Recap SPV 34 Sp. z o.o. (w 2024 roku Recap SPV 32 Sp. z o.o.)

W 2025 roku Spółka kupiła posiadane przez spółkę Globiana Sp. z o.o. udziały w spółce Fertilita Sp. z o.o. oraz sprzedała 100% udziałów w jednostce zależnej Globiana Sp. z o.o.

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

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

Po dniu bilansowym zmieniła się wielkość posiadanych udziałów w jednostce zależnej Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. z 68,43% na 75% na mocy umowy sprzedaży udziałów zawartej pomiędzy należącymi do Grupy Kapitałowej spółkami Cavatina Holding S.A. oraz Cavare S.A. Po dniu bilansowym Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji, została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz zostały założone spółki ReCap SPV 35 Sp. z o.o., ReCap SPV 36 Sp. z o.o. oraz ReCap SPV 37 Sp. z o.o.

3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej

Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2025 roku był jednoosobowy i w jego skład wchodził Michał Dziuda, który pełnił funkcje Prezesa Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania Zarząd nie uległ zmianie.

4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu Jednostki Dominującej 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.

KLASYFIKACJA POMIĘDZY POŚREDNIKIEM A ZLECENIODAWCĄ

W ramach zawartych umów najmu Grupa zobowiązana jest do świadczenia na rzecz najemców pewnego zakresu usług dodatkowych do realizacji których Grupa zatrudnia podmioty zewnętrzne. Usługi dodatkowe obejmują dostawę mediów oraz między innymi usługi sprzątnięcia powierzchni wspólnych, obsługę techniczną i ochrony obiektu. Za dodatkowe usługi najemcy uiszczają opłaty nieuwzględnione w stawce najmu. W przypadku mediów jest to obciążenie z tytułu refaktury kosztów mediów, natomiast pozostałe usługi pokrywane są w ramach opłat serwisowych, tzw. *service charges*. W przypadku kosztów mediów Grupa pełni funkcję pośrednika, ponieważ nie ma realnego wpływu na sposób świadczenia usługi dostawy mediów, nie osiąga z tego tytułu żadnych korzyści ani obciążeń, a jej rola ogranicza się jedynie do monitorowania rozliczania kosztów mediów na poszczególnych najemców proporcjonalnie do zużycia. W przypadku pozostałych usług, pokrywanych przez opłaty serwisowe, Grupa pełni funkcję zleceniodawcy, ponieważ koordynuje i ściśle nadzoruje prace podwykonawców, jest odpowiedzialna wobec najemców za jakość świadczonych przez nich usług, a ponadto w przypadku niepełnego obłożenia budynku ponosi ciężar kosztów tych usług proporcjonalnie do udziału powierzchni wolnej w powierzchni ogółem budynku. Ponadto Grupa uznaje, że kontrola nad pozostałymi usługami, pokrywanymi przez opłaty serwisowe, przekazywana jest w czasie świadczenia usług, ponieważ korzyści ze świadczenia tychże usług konsumowane są przez najemców na bieżąco w miarę ich wykonywania.

KLASYFIKACJA I WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Grupa dokonuje klasyfikacji posiadanych budynków biurowych oraz budynków biurowych w budowie na podstawie kryteriów zawartych w MSR 40, zgodnie z którym do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości utrzymywane w celu pobierania przychodów z czynszów lub ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, a nie w celu:

- a) wykorzystania do celów administracyjnych lub działalności CSR/ESG;
- b) sprzedaży w ramach zwykłej działalności.

Celem Grupy jest budowa portfela nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi. W związku z czym Grupa klasyfikuje projekty inwestycyjne jako nieruchomości inwestycyjne (lub nieruchomości inwestycyjne w budowie).

Istotnymi elementami cyklu operacyjnego jest następujący już w trakcie budowy etap komercjalizacji nieruchomości oraz następujący po zakończeniu budowy etap aktywnego zarządzania budynkiem w fazie operacyjnej, dający Grupie wybór co do sposobu czerpania korzyści ekonomicznych z danej nieruchomości, to jest czerpania korzyści z najmu lub wzrost wartości nieruchomości wynikający z optymalizacji i stabilizacji przepływów pieniężnych generowanych przez budynek co przekłada się na maksymalizację ceny możliwej do uzyskania za daną nieruchomość w momencie podjęcia decyzji o sprzedaży. Sprzedaż nieruchomości rozważana jest w przypadku pojawienia się satysfakcjonującej oferty. W przypadku jej braku Grupa dalej aktywnie zarządza posiadaną nieruchomością. Wynika to ze strategii przyjętej przez Grupę, zgodnie z którą nieruchomości są utrzymywane przez Grupę i sprzedawane w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępności kapitału na inne inwestycje, a także opierając decyzję o sytuacji rynkowej i oczekiwania co do dalszego rozwoju Grupy.

WALUTA FUNKCJONALNA

Grupa dokonała analizy waluty, pod kątem podstawowego środowiska gospodarczego, w którym działa, tj. środowiska, w którym głównie generuje i wydatkuje środki pieniężne.

Przy ustalaniu waluty funkcjonalnej Grupa bierze pod uwagę następujące czynniki podstawowe:

- walutę, która wywiera główny wpływ na odnotowywane ceny sprzedaży oraz walutę kraju, w którym siły konkurencji i obowiązujące przepisy wywierają główny wpływ na odnotowywane ceny sprzedaży,
- walutę, która wywiera główny wpływ na koszty robocizny i materiałów oraz na pozostałe koszty związane z działalnością podstawową Grupy,

oraz następujące czynniki dodatkowe:

- walutę, w której generowane są środki z działalności finansowej (tj. zaciąganie kredytów i pożyczek oraz emisja instrumentów dłużnych),
- walutę, w której utrzymywane są zazwyczaj wpływy z działalności operacyjnej.

W przypadku gdy powyższe wskaźniki nie są jednoznaczne, a waluta funkcjonalna nie jest oczywista, kierownictwo Grupy kieruje się własnym osądem w celu ustalenia waluty funkcjonalnej, która jak najwierniej odzwierciedla gospodarcze skutki transakcji, zdarzeń i uwarunkowań gospodarczych. W ramach tego podejścia kierownictwo nadaje priorytet wskaźnikom głównym przed rozważeniem wskaźników dodatkowych, które mają na celu dostarczenie dodatkowych dowodów potwierdzających w celu ustalenia waluty funkcjonalnej Grupy.

Analiza czynników podstawowych wskazuje na następujące waluty, które mają wpływ na ustalone ceny oraz generowane koszty:

- walutą kraju, w którym siły konkurencji i obowiązujące przepisy wywierają główny wpływ na ceny sprzedaży jest PLN,
- wpływy z przedsprzedaży i sprzedaży mieszkań denominowane są w polskich złotych (PLN),
- przychody z najmu oraz ceny sprzedaży nieruchomości denominowane są w euro (EUR),
- przychody z tytułu service charges ustalane są w polskich złotych (PLN),
- koszty jakie ponosi Grupa są ustalane i rozliczane są w PLN,

Analiza powyższych czynników wskazuje na dwie waluty (PLN i EUR), które używane są w działalności gospodarczej Grupy. W ocenie Zarządu Grupy walutą podstawową środowiska gospodarczego, a tym samym walutą funkcjonalną jest PLN, ze względu na fakt iż jest to główna waluta prowadzenia działalności.

Prawidłowość przyjętego założenia potwierdza również analiza czynników dodatkowych:

- finansowanie w postaci kredytów często pozyskiwane jest w PLN, po zakończeniu projektu zadłużenie konwertowane jest na kredyty inwestycyjne denominowane w EUR, czemu nie towarzyszy fizyczny przepływ środków, instrumenty dłużne emitowane są w PLN,
- należności z tytułu czynszów często regulowane są w PLN pomimo ustalania stawek najmu w oparciu o EUR, sprzedaż nieruchomości rozliczana jest w EUR, jednak otrzymane kwoty podlegają konwersji na PLN w krótkim okresie czasu w celu ich reinwestowania i pokrywania kosztów w PLN.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty i okoliczności Zarząd Grupy ocenił, że walutą funkcjonalną Grupy jest polski złoty (PLN). Walutą sprawozdawczą Spółki jest polski złoty (PLN).

USTALENIE WSPÓLKONTROLI

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontrolom. 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 Grupa dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. W wyniku postanowień umownych, oprócz pozostałych 35% udziałów w kapitale jednostki, Grupa otrzymała uprzywilejowanie co do głosu, dające Grupie dodatkowe 15% głosów przy podejmowaniu wszystkich decyzji dotyczących działalności Cavatina Office Sp. z o.o. Dodatkowo Grupa 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jednostka prezentowana jest jako spółka współkontrolowana, a do jej wyceny stosuje się metodę praw własności zgodnie z zasadami opisanymi w notcie 9.3. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie występują dodatkowe porozumienia ani umowy, z których wynikałyby dodatkowe prawa udziałowców w zakresie kontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o.

W 2022 roku Spółka nabyła w spółce Fertilita Sp. z o.o. 18% udziałów, aczkolwiek na podstawie zapisów umowy spółki Grupa Kapitałowa sprawuje nad tą spółką współkontrolę, ze względu na fakt, że kluczowe decyzje operacyjne, w tym o podziale zysku, muszą być podejmowane przez wszystkich właścicieli spółki jednomyślnie.

KLASYFIKACJA UMÓW LEASINGOWYCH (GRUPA JAKO LEASINGODAWCA)

Grupa jako leasingodawca dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i pożytki z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

W swoim portfelu nieruchomości inwestycyjnych, Grupa zawarła umowy leasingu nieruchomości komercyjnych. Grupa zachowuje wszystkie istotne ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności tych nieruchomości, dotyczące między innymi tego, że okres umowy nie obejmuje znaczącej części okresu użyteczności nieruchomości, które zostały oddane w leasing operacyjny.

5.2. 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. Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości

wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. Nie było transferów pomiędzy poziomami. Wycena nieruchomości oparta jest na metodzie dochodowej techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych, a w przypadku wyceny gruntów metodzie porównawczej. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy na wycenę wpływają dodatkowo potencjalna maksymalna wartość inwestycji po ukończeniu oraz jej stopień zaawansowania i wynikające z niego nakłady pozostałe do poniesienia. Wycena wymaga dokonania szeregu szacunków i przyjęcia założeń co do poziomu, na którym kształtować będą się powyższe wartości. Stopy kapitalizacji (yield) do ustalenia wartości rezydualnych ujętych w przepływach pieniężnych wynikają z szacunków Zarządu opartych na wycenach zewnętrznych rzeczoznawców i na znajomości rynku. Użyte stopy uwzględniają również ryzyko, a poziom ryzyka jest indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu. Założenia przyjęte przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych zostały przedstawione w nocie 16.

KRAŃCOWA STOPA PROCENTOWA LEASINGOBIORCY

Grupa nie jest w stanie z łatwością ustalić stopy procentowej dla umów leasingowych, dlatego przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, jaką Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

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 przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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 grupy.

Grupa 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 podatkowe 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, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Spółka z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2025 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

W dniu 11 maja 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Cavatina Sp. z o.o., na podstawie art. 45.1.A Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2022 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.

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („Polskie Standardy Rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania

zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Realizacja prognozy jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub niepozyskania 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 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.

Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, sprzedaży mieszkań i pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyień w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w tysiącach PLN, które są również walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej i wybrała sposób rozliczania zysków lub strat z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

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

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy 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:

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

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

Grupa stosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2025 roku.

Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki oraz Grupy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupa 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.

Grupa 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.

Grupa 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.

Grupa zastosuje zmienione standardy nie wcześniej niż od 1 stycznia 2026 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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 Grupy.

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

Grupa 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. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Cavatina Spółka z o.o. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych (po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF – sprawozdania finansowe jednostek zależnych i współkontrolowanych sporządzane zgodnie z ustawą o rachunkowości) sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie Jednostki Dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez Jednostkę Dominującą 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.

Grupa 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 Grupa posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Grupa 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 Grupę, innych udziałowców lub inne strony,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych, a także

- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Zmiany w udziale własnościowym Jednostki Dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli Jednostki Dominującej.

9.2. Nabycie jednostek gospodarczych i wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako sumę przekazanej zapłaty, która jest wyceniana według wartości godziwej na dzień przejęcia, oraz kwoty wszelkich udziałów niekontrolujących w jednostce przejmowanej. Koszty związane z przejęciem są rozliczane w koszty w momencie ich poniesienia i zaliczane do kosztów ogólnego zarządu.

Grupa nabywa przedsięwzięcie w sytuacji, gdy nabyty zbiór działań i aktywów obejmuje co najmniej jeden wkład i jeden znaczący proces, które łącznie znacząco przyczyniają się do zdolności do tworzenia produktu. Jeżeli zespół działań i aktywów nie ma produktów na dzień przejęcia, nabyty proces (lub grupę procesów) uznaje się za znaczący wyłącznie gdy ma on znaczenie krytyczne dla zdolności do rozwijania lub przekształcania nabytego wkładu lub wkładów w produkty oraz nabyte wkłady obejmują zarówno zorganizowaną siłę roboczą, która posiada niezbędne umiejętności, wiedzę lub doświadczenie na potrzeby prowadzenia tego procesu (lub grupy procesów), jak i inne wkłady, które zorganizowana siła robocza mogłaby rozwijać lub przekształcać w produkty. Jeżeli zespół działań i aktywów ma produkty na dzień przejęcia, nabyty proces (lub grupę procesów) uznaje się za znaczący, jeśli ma krytyczne znaczenie dla zdolności do kontynuowania wytwarzania produktów, a nabyte wkłady obejmują zorganizowaną siłę roboczą, która posiada niezbędne umiejętności, wiedzę lub doświadczenie na potrzeby prowadzenia tego procesu (lub grupy procesów) lub jeśli znacząco przyczynia się do zdolności do kontynuowania wytwarzania produktów i jest uważany za wyjątkowy lub rzadki lub nie można go zastąpić bez znacznych kosztów, nakładów lub opóźnień w odniesieniu do zdolności do kontynuowania wytwarzania produktów.

Wartość firmy wycenia się początkowo według kosztu (będącego nadwyżką sumy przekazanej zapłaty i kwoty ujętej dla udziałów niekontrolujących i wszelkich poprzednich posiadanych udziałów nad możliwymi do zidentyfikowania nabytymi aktywami netto i przejętymi zobowiązaniami i zobowiązaniami warunkowymi). Jeżeli wartość godziwa nabytych aktywów netto przekracza łączną przekazaną zapłatę, Grupa dokonuje ponownej oceny, czy prawidłowo zidentyfikowała wszystkie nabyte aktywa i wszystkie przejęte zobowiązania oraz dokonuje przeglądu procedur stosowanych do wyceny kwot, które mają być ujęte na dzień przejęcia. Jeżeli ponowna wycena nadal skutkuje nadwyżką wartości godziwej nabytych aktywów netto nad łączną przekazaną zapłatą, zysk jest ujmowany w rachunku zysków i strat.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości.

W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

9.3. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych

Współkontrola to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który ma miejsce, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne związane z tą działalnością wymagają wspólnej zgody stron posiadających współkontrolę.

Rok obrotowy jednostek współkontrolowanych i Jednostki Dominującej jest jednakowy. Spółki współkontrolowane stosują zasady rachunkowości zawarte w Ustawie. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto jednostek współkontrolowanych dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez Jednostkę Dominującą.

Inwestycje Grupy w jednostkach współkontrolowanych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce współkontrolowanej ujmuje się początkowo według kosztu, a następnie koryguje w celu uwzględnienia udziału Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki współkontrolowanej, biorąc pod uwagę procent posiadanego zaangażowania kapitałowego. W przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną i zmiany statusu jednostki na jednostkę współkontrolowaną, udziały w tej jednostce wyceniane są według wartości godziwej na moment utraty kontroli.

Inwestycję w jednostce współkontrolowanej ujmuje się metodą praw własności od dnia, w którym dany podmiot uzyskał status jednostki współkontrolowanej. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę współkontrolowaną kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji. Kwotę, o jaką udział Grupy w wartości godziwej netto w możliwych do zidentyfikowania aktywach i zobowiązaniach przekracza koszty inwestycji, ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym w okresie, w którym dokonano tej inwestycji.

Przy ocenie konieczności ujęcia utraty wartości inwestycji Grupy w jednostce współkontrolowanej stosuje się wymogi MSR 36 „Utrata wartości aktywów”. W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji testuje się na utratę wartości jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną z wartością bilansową. Ujęta utrata wartości stanowi część wartości bilansowej inwestycji. Odwrócenie tej utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w stopniu odpowiadającym późniejszemu zwiększeniu wartości odzyskiwalnej inwestycji.

Grupa przestaje stosować metodę praw własności w dniu, kiedy dana inwestycja przestaje być jej jednostką współkontrolowaną lub stowarzyszoną oraz w sytuacji, gdy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Różnicę między wartością bilansową jednostki współkontrolowanej na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej jednostki współkontrolowanej lub stowarzyszonej.

Grupa kontynuuje stosowanie metody praw własności, jeżeli inwestycja w jednostkę stowarzyszoną staje się inwestycją we wspólne przedsięwzięcie lub odwrotnie: jeżeli inwestycja we wspólne przedsięwzięcie staje się

inwestycją w jednostkę stowarzyszoną. W przypadku takich zmian udziałów właścicielskich nie dokonuje się przeszacowania wartości.

Jeżeli Grupa zmniejsza udział w jednostce współkontrolowanej, ale nadal rozlicza go metodą praw własności, przenosi na wynik finansowy część zysku lub straty uprzednio ujmowaną w pozostałych całkowitych dochodach, odpowiadającą zmniejszeniu udziału, jeżeli ten zysk lub strata podlega reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

9.4. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Ponadto, wartość godziwa instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu została ujawniona w nocie 33.

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 Grupy.

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.

Grupa 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa 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.

PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI DOTYCZĄCYCH WYCENY DO WARTOŚCI GODZIWEJ

Zespół kontrolingu, po konsultacji z Zarządem, określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych, jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej.

Niezależni renomowani rzeczoznawcy, przynajmniej raz w roku, są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości inwestycyjne. Rzeczoznawcy wybierani są głównie spośród wiodących firm doradczych specjalizujących się w sektorze nieruchomości (Colliers, CBRE, JLL, Knight Frank, Savills, Emmerson, Property Group, Axi Immo Valuation & Advisor, Praxi).

Uzyskiwane od rzeczoznawców wyceny do wartości godziwej są szczegółowo analizowane pod kątem spójności założeń przyjętych w wycenie ze stanem faktycznym oraz aktualną wiedzą kierownictw Grupy (przede wszystkim w zakresie stopnia zaawansowania prac – w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, podpisanych umów najmu, oczekiwanego tempa komercjalizacji oraz możliwych do uzyskania parametrów umów najmu). W przypadku istotnych zmian wartości godziwej względem wartości wynikających z poprzednich wycen kierownictwo, we współpracy z rzeczoznawcami, szczegółowo analizuje przyczyny zmiany wartości w podziale na wpływ zastosowanych stóp dyskonta oraz pozostałych założeń przyjętych w wycenie.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

9.5. 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:

	<i>31 grudnia 2025 roku</i>	<i>31 grudnia 2024 roku</i>
EUR	4,2267	4,2730
USD	3,6016	4,1012

Sprawozdania jednostkowe jednostek należących do Grupy, dla których walutą funkcjonalną nie jest złoty polski, są przeliczane na złote polskie według następujących zasad:

1. pozycje bilansowe są przeliczane na walutę polską po średnim kursie, ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski, na dzień bilansowy,
2. pozycje z rachunku zysków i strat przeliczane są o kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego,

Powstałe na skutek tych przeliczeń różnice wykazuje się w łącznym sprawozdaniu finansowym jednostki, w pozycji "Różnice kursowe z przeliczenia".

Średni kurs NBP na dzień:

	<i>31 grudnia 2025 roku</i>	<i>31 grudnia 2024 roku</i>
EUR	4,2267	4,2730

Uśredniony kurs NBP za okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku:

	<i>31 grudnia 2025 roku</i>	<i>31 grudnia 2024 roku</i>
EUR	4,2372	4,3042

9.6. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia. Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Rzeczowe aktywa trwałe, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Budynki i lokale wykorzystywane na potrzeby własne,	do 40 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 20 lat

Grupa prezentuje w pozycji rzeczowych aktywów trwałych aktywa z tytułu leasingu. Zasady ujmowania i wyceny aktywów z tytułu leasingu zostały opisane w notcie 9.9.

9.7. Nieruchomości inwestycyjne

Przyjęta strategia Grupy zakłada utrzymywanie nieruchomości biurowych i sprzedawanie w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuację rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi.

Nieruchomości, które są utrzymywane ze względu na korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu ich wartości lub dla obu tych przyczyn jednocześnie są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Jeżeli nieruchomości w części służą pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub są utrzymywane ze względu na wzrost ich wartości, w pozostałej zaś części – są wykorzystywane w czynnościach administracyjnych lub innych celach niezwiązanych z przeznaczeniem nieruchomości inwestycyjnej, to dla celów księgowych Grupa traktuje części te rozdzielnie pod warunkiem, że można je oddzielnie sprzedać (lub oddzielnie oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość traktuje się jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem, że część wykorzystywana w produkcji, dostawach dóbr,

świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych jest nieznaczna, tzn. nie przekracza 25%. Na nieruchomości inwestycyjne składają się wynajęte lub częściowo wynajęte budynki biurowe wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz grunty (w tym prawo do użytkowania gruntów z tytułu wieczystego użytkowania gruntów) przeznaczone pod przyszłe inwestycje w budynki biurowe.

Grunty z przeznaczeniem na cele inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Po początkowym ujęciu grunty wyceniane są według wartości godziwej. Grupa ujmuje budynek wraz z gruntem związanym z tym budynkiem łącznie jako jedną jednostkę rozliczeniową. A zatem, w momencie rozpoczęcia budowy wartość godziwa gruntu przyjmowana jest jako domniemany koszt.

Nieruchomości inwestycyjne (zakończone) są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej sporządzane są przynajmniej raz w roku przez renomowanych, niezależnych rzeczoznawców.

Do pozycji nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości w trakcie budowy z docelowym przeznaczeniem na wynajem, dla których spodziewany jest wzrost wartości w miarę postępu kolejnych etapów realizacji ich budowy oraz komercjalizacji.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Nakłady na budowę obejmują przede wszystkim wartość gruntu wycenionego według wartości godziwej (najpóźniej w momencie rozpoczęcia budowy), koszty usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich, uzasadnioną część kosztów pośrednich (np. w postaci opłat administracyjnych i podatków lokalnych) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji.

Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako nieruchomości inwestycyjne (oraz rzeczowe aktywa trwałe). W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu, aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Zgodnie z wymogami MSR 23 Grupa rozpoczyna aktywowanie kosztów finansowych w momencie gdy podejmuje działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży które, obejmują nie tylko czynności związane z jego budową, ale także obejmują prace techniczne i administracyjne poprzedzające przystąpienie do fizycznej budowy, m.in. otrzymanie niezbędnych pozwoleń, prace projektowe czy prace przygotowawcze. Do działań takich nie zalicza się utrzymywania składnika aktywów, jeżeli nie towarzyszą temu żadne procesy wpływające na zmianę stanu składnika aktywów.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane są w wartości godziwej, chyba że nie można jej wiarygodnie ustalić. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. W ocenie Zarządu wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy można wiarygodnie ustalić w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyka, związanego z realizacją procesu budowy została wyeliminowana lub może zostać wiarygodnie zmierzona i odzwierciedlona w wycenie nieruchomości poprzez rozkład planowanych przepływów pieniężnych w czasie lub przyjętą stopę dyskonta lub oba te elementy jednocześnie. Grupa określiła podstawowy warunek w postaci wynajęcia co najmniej 20% powierzchni

realizowanej inwestycji po spełnieniu którego rozpoczyna proces analizy możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej. Powyższe kryterium stanowi kryterium brzegowe. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie analizowana jest indywidualnie biorąc pod uwagę również między innymi status uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopień pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom. W nielicznych przypadkach uznaje się, że wartość godziwa jest możliwa do wiarygodnego oszacowania pomimo niespełnienia powyższego warunku (np. w przypadku posiadanej umowy przedwstępnej sprzedaży danej nieruchomości lub zaawansowanego procesu negocjacji wynajmu istotnej części powierzchni danej nieruchomości, co do którego oczekuje się, że zakończy się podpisaniem umowy najmu).

W pozostałych przypadkach wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości, ponieważ przyjmuje się, że nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są uznaje się za zakończone w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązanymi stronami. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF) – w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, oraz metoda porównawcza – w przypadku gruntów. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena metodą DCF jest pomniejszana o nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem rynkowej marży dewelopera (tzw. development profit).

Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu do użytkowania aktywów wynikające z prawa wieczystego użytkowania gruntu w ramach nieruchomości inwestycyjnych, który to składnik powiększa wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych wynikającą z operatów szacunkowych.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach nieruchomości inwestycyjnych Grupa prezentuje również odrębne składniki aktywów związane z liniowym wyrównaniem przychodów w okresach bezczynszowych oraz dodatkowymi kosztami doprowadzenia do zawarcia umów z najemcami jako ściśle związane z nieruchomościami inwestycyjnymi i generowanymi przez nimi przepływami pieniężnymi, które to stanowią podstawę wyceny do wartości godziwej. Grupa szczegółowo analizuje ujęte składniki aktywów związane z poszczególnymi nieruchomościami inwestycyjnymi, aby nie dopuścić do ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej więcej niż jednego składnika aktywów z tego samego tytułu (np. aktywa z tytułu rozliczenie okresów bezczynszowych, które zazwyczaj ma już swoje odzwierciedlenie w wycenie sporządzanej przez rzeczoznawcę).

Przeniesienia do (lub z) nieruchomości inwestycyjnej są dokonywane tylko wtedy, gdy istnieją dowody zmiany sposobu ich użytkowania. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wykazanej poprzednio wartości bilansowej.

Wycofanie z ksiąg nieruchomości inwestycyjnych następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania, jeśli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zysk / strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej ustalana jest jak różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową nieruchomości na dzień sprzedaży.

Ustalając kwotę wynagrodzenia, które należy uwzględnić w zyskach lub stratach wynikających z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze sprawozdania z sytuacji finansowej, grupa bierze pod uwagę skutki wynagrodzenia zmiennego, istnienie znaczącego elementu finansowania, wynagrodzenie niepieniężne oraz wynagrodzenie płatne kupującemu (jeśli dotyczy) zgodnie z wymogami dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej określonymi w MSSF 15.

9.8. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji, gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko wtedy, gdy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa Grupy do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych sprzedaż uznaje się za prawdopodobną, jeśli spełnione są równocześnie dwa warunki: podpisano umowę wstępną sprzedaży nieruchomości lub jednostki zależnej oraz spełniono warunki zawieszające określone w tej umowie.

Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

9.9. Leasing

9.9.1. Grupa jako leasingobiorca

Grupa ocenia w momencie zawarcia umowy, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniany jest w wartości godziwej, Grupa nie amortyzuje takiego aktywa z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej.

Grupa klasyfikuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania wynikające z podpisanych umów/wydanymi decyzjami do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

Typ umowy oraz sposób prezentacji w bilansie	Sposób wyceny na dzień bilansowy
Umowy najmu powierzchni biurowych na własne potrzeby: - środki trwałe	Amortyzacja
Umowy najmu środków transportu: - środki trwałe	Amortyzacja
Użytkowanie wieczyste gruntów: - nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie	

- mieszkania na sprzedaż w budowie

Wycena do wartości
godziwej/Cena nabycia
bądź sprzedaży netto

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

LEASING KRÓTKOTERMINOWY I LEASING AKTYWÓW O NISKIEJ WARTOŚCI

Grupa stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu (tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna). Grupa stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości w odniesieniu do leasingu np. sprzętu biurowego o niskiej wartości (poniżej 20 tys. PLN). Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

9.9.2. Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Grupa ujmuje opłaty leasingowe z leasingów operacyjnych jako dochód metodą liniową.

Grupa prezentuje bazowe składniki aktywów objęte leasingiem operacyjnym w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z charakterem bazowego składnika aktywów.

9.10. 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.

Klasyfikacja składników jest dokonywana na moment początkowego ujęcia. Uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz analizy charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

WYCENA NA MOMENT POCZĄTKOWEGO UJĘCIA

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa 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:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- 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 Grupa klasyfikuje:

- należności z tytułu najmu,
- udzielone pożyczki, 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 finansowe”.

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje pochodne instrumenty finansowe.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

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 Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

9.11. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa 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 dostaw i usług oraz należności leasingowych, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom

kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. Kalkulując ryzyko kredytowe Grupa bierze pod uwagę stopień zabezpieczenia należności kaucjami oraz gwarancjami bankowymi. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług oraz należności leasingowe zostały przeanalizowane odrębnie, a poszczególne kategorie zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego, rodzaju transakcji dokonywanych z danymi kontrahentami oraz okresu przeterminowania należności. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Grupę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania.

Ponadto, Grupa tworzy odpisy specyficzne na należności zagrożone nieściągalnością (dla których stwierdzono wskaźniki braku uzasadnionych perspektyw odzyskania należności, w tym będące przedmiotem spraw spornych, objęte postępowaniem upadłościowym). Należności te w dalszym ciągu są przedmiotem działań służących ich odzyskaniu. Przeterminowane należności z tytułu dostaw i usług oraz należności leasingowe są usuwane z ksiąg w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich skutecznej egzekucji (np. poprzez postanowienie komornicze o bezskuteczności egzekucji).

W przypadku pozostałych aktywów finansowych (pożyczki udzielone), Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Grupa 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, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Grupa 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, Grupa 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 Grupa 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 Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

9.12. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Grupa jako zapasy prezentuje przede wszystkim wartość projektów mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży w toku normalnej działalności operacyjnej. Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, materiałów budowlanych, robocizny, koszty amortyzacji narzędzi i maszyn oraz inne koszty bezpośrednio związane z projektem inwestycyjnym, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania związane z finansowaniem budowy. W przypadku przeniesienia gruntu lub nakładów inwestycyjnych z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów, początkowo wyceniane są one według uprzednio ustalonej wartości godziwej, a następnie powiększane o nakłady dotyczące prac budowlanych (następujących po przeniesieniu) w cenie nabycia.

9.13. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności

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

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

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

Pozostałe należności obejmują w szczególności kwoty zatrzymane w związku ze sprzedawanymi nieruchomościami.

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.

9.14. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

9.15. 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.

9.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania z tytułu ponoszonych nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygaśło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaśł.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek / przedpłat, które będą rozliczone poprzez świadczenie usług lub dostawę nieruchomości mieszkaniowych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.17. Faktoring

Spółka z Grupy Kapitałowej posiada zawarte umowy faktoringu odwrotnego, na mocy których faktor dokonuje w jej imieniu spłaty faktur inwestycyjnych na rzecz podwykonawców w terminie ich wymagalności. Jednocześnie, zgodnie z umową spłata na rzecz faktora następuje od 120 do 150 dni od dnia przekazania faktur faktorowi. W związku z wydłużeniem terminu spłaty, Grupa ponosi koszty odsetek za wyżej wspomniany okres, ustalanych w oparciu o zmienną stopę procentową. Grupa traktuje faktoring odwrotny jako formę finansowania krótkoterminowego, która pozwala Grupie na elastyczne zarządzanie terminami płatności za zobowiązania inwestycyjne. W związku z powyższym zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego są prezentowane w sprawozdaniu w sytuacji finansowej w pozostałych zobowiązaniach finansowych.

Spłatę zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego na rzecz faktora Grupa prezentuje w części finansowej sprawozdania z przepływów pieniężnych. W ocenie Grupy, prezentacja w części finansowej sprawozdania z przepływów pieniężnych przepływów z tytułu faktoringu odwrotnego w adekwatny sposób odzwierciedla charakter tego zobowiązania i cel korzystania przez Grupę z faktoringu odwrotnego – finansowanie działalności Grupy poprzez wydłużenie terminów płatności za zobowiązania inwestycyjne.

Jednocześnie, w ocenie Grupy faktor pełni rolę agenta Grupy w rozliczeniach z podwykonawcami realizując jedynie zlecenia płatnicze na żądanie i w imieniu Grupy. W związku z tym, w momencie spłaty faktur inwestycyjnych w faktoringu odwrotnym, Grupa prezentuje we wpływach finansowych otrzymane finansowanie od faktora oraz w wydatkach inwestycyjnych – spłatę na rzecz podwykonawców.

W pozostałych zobowiązaniach finansowych Grupa, poza zobowiązaniami z tytułu faktoringu odwrotnego, prezentuje wycenę instrumentów pochodnych.

9.18. 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 Grupa analizuje, czy modyfikacja przepływów pieniężnych miała charakter istotny, czy też nie. Grupa stosuje zarówno kryterium ilościowe jak i jakościowe w celu zidentyfikowania istotnej modyfikacji prowadzącej do zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania finansowego.

Za istotną modyfikację Grupa 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 Grupa 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 Grupa 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. Grupa 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.

9.19. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie 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 Grupa 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.

Grupa nie tworzy rezerw na gwarancje i naprawy usterek z tytułu pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, ponieważ całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom, którzy przejmują odpowiedzialność za jakość wykonanych prac. W razie materializacji roszczenia ze strony najemcy/nabywcy budynku Grupa ma możliwość wezwania podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może wykorzystać na ten cel zatrzymane kaucje gwarancyjne.

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.

9.20. Przychody

9.20.1. Przychody z najmu i aranżacji

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców. Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza w szczególności:

- przychody z wynajmu nieruchomości biurowych rozpoznawane zgodnie z MSSF 16,
- przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur zgodnie z MSSF 15,
- przychody z tytułu wykonania aranżacji wykraczających poza standardowo oferowany zakres ujmowane zgodnie z MSSF 15.

MSSF 16 PRZYCHODY Z WYNAJMU

Zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Aktywa rozpoznane z tytułu liniowego wyrównania przychodów w okresach bezczynszowych ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach nieruchomości inwestycyjnych. Grupa przyjęła opisany sposób prezentacji, ponieważ tego typu zachęty są niezbędne do pozyskania najemców i determinują wielkość przychodów z tytułu najmu, która stanowi podstawę wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej przy użyciu metody dochodowej.

MSSF15 ZASADY OGÓLNE

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez Grupę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług. Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- zidentyfikowano umowę z klientem,
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- określono cenę transakcji,

- dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

PRZYCHODY ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI MSSF 15

Grupa realizuje przychody z umów z klientami z tytułu usług tzw. services charges (takich jak sprzątnięcie, ochrona, prowadzenie recepcji) jako odrębny element nie leasingowy umów najmu. Grupa przeprowadziła analizę pośrednik vs. zleceniodawca dla service charges i uznała, że Grupa jest zleceniodawcą i może rozpoznawać przychody w szyku rozwartym. Natomiast przychody z tytułu mediów refakturowanych na najemców prezentowane są netto, tj. pomniejszone o poniesione koszty.

Przychód ustala się w kwocie równej cenie transakcyjnej uzgodnionej w umowie z klientem w trakcie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonej usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Grupa ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Grupa ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

PRZYCHODY Z TYTUŁU WYKONANIA ARANŻACJI MSSF 15

Grupa realizuje aranżacje powierzchni biurowych, które wykraczają poza standardowe wykończenie powierzchni oddanych w najem. Koszty aranżacji dodatkowych są ponoszone przez klientów. W ocenie Grupy dodatkowa aranżacja to odrębna usługa od najmu powierzchni biurowej i świadczona jest na zlecenie najemcy niezależnie. Grupa ujmuje przychody z tego tytułu w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie zakończenia i zaakceptowania prac. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Grupie po przekazaniu powierzchni biurowej najemcy. Czas trwania kontraktów jest relatywnie krótki i wynosi od 1 do 2 miesięcy. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi.

AKTYWOWANE KOSZTY DOPROWADZENIA DO ZAWARCIA UMOWY

Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy to koszty ponoszone przez Grupę w celu doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem, których Grupa nie poniosłaby, jeżeli umowa nie zostałaby zawarta. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy obejmują koszty pośrednictwa w znalezieniu najemców i doprowadzenia do podpisania umowy najmu. Składnik aktywów jest systematycznie amortyzowany, w czasie trwania najmu, z którym jest powiązany. Grupa dokonuje aktualizacji okresu amortyzacji, aby odzwierciedlić istotną zmianę oczekiwanego okresu przekazywania klientowi dóbr lub usług, z którymi powiązany jest składnik aktywów.

9.20.2. Przychody ze sprzedaży mieszkań

Umowy deweloperskie klasyfikowane są jako umowy o sprzedaż wyrobu gotowego. W sytuacji gdy spółka Grupy (deweloper) zgodnie z umową przekazuje nabywcy część nieruchomości (lokal) i związaną z tym kontrolę, znaczące ryzyko oraz korzyści tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmuje się, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- spółka Grupy (deweloper) przekazała nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej części nieruchomości (lokalu);
- spółka Grupy (deweloper) przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie tą częścią nieruchomości (lokalu);
- istnieje prawdopodobieństwo, że spółka Grupy (deweloper) uzyska korzyści ekonomiczne ze sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego, przychody są ujmowane gdy płatność jest dokonana lub w wysokim stopniu uprawdopodobniona;
- kwotę przychodu można ustalić w wiarygodny sposób;

- poniesione koszty wytworzenia sprzedanego lokalu mieszkalnego można ustalić w wiarygodny sposób.

Co do zasady, za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych przyjmuje się dzień zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego. W szczególnych przypadkach, jeśli spełnione zostały warunki wymienione powyżej, można uznać, że przychód powstaje przed dniem zawarcia umowy notarialnej, w momencie przekazania nabywcy dostępu do lokalu na podstawie protokołu przekazania kluczy.

9.20.3. Odsetki

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.

9.20.4. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

9.21. Wynik z tytułu zbycia nieruchomości

Grupa rozpoznaje rodzaje i liczby świadczeń, do których zobowiązała się na rzecz kupującego w ramach umowy sprzedaży nieruchomości, w tym z tytułu gwarancji czynszowych.

W ramach sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa ujmuje wynik w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego, który jest momentem przeniesienia kontroli nad nieruchomością na nabywcę. Grupa ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy kupna-sprzedaży między jednostką a kupującym. Jej poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty, przy uwzględnieniu kwoty przyszłych zobowiązań wynikających z treści ekonomicznej zawartej umowy.

Występującym w tego rodzaju kontraktach elementem zmiennym (z uwagi na jej zależność od przyszłych wydarzeń) jest kwota dotycząca gwarancji czynszowych. Pomimo niepewności, Grupa jest w stanie wiarygodnie oszacować koszt, jaki będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, na moment zawarcia umowy, który pomniejsza wynagrodzenie z umowy, a tym samym rozpoznawany wynik z tytułu zbycia nieruchomości. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych (w tym aktualizacji swojej oceny tego, czy wartości szacunkowe wynagrodzenia zmiennego podlegają ograniczeniom), tak aby w rzetelny sposób odzwierciedlały one okoliczności występujące na koniec okresu sprawozdawczego oraz zmiany okoliczności w trakcie okresu sprawozdawczego. Zmiany szacunku gwarancji czynszowych ujmowane są w wyniku z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży Grupa ujmuje jako element skonsolidowanego rachunku zysków i strat, w momencie rozpoznania wyniku z tytułu zbycia nieruchomości. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Cena sprzedaży nieruchomości uzyskiwana od nabywcy jest z reguły w tego typu umowach uiszczana w momencie sprzedaży. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald.

9.22. Podatki

9.22.1. 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.

9.22.2. 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 współkontrolowanych 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 współkontrolowanych 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.

Grupa 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.

9.22.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

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

Jeżeli Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla skutki niepewności w ujęciu księgowym podatku w okresie, w którym to ustaliła. Grupa 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:

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

10. Przychody z najmu i aranżacji oraz z pozostałych umów z klientami

10.1. Przychody w podziale na kategorie

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Przychody z najmu (MSSF 16)	107 069	82 872
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	427 795	532 019
- przychody ze sprzedaży mieszkań**	374 134	483 690
- przychody z tytułu service charge*	38 782	29 200
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	14 879	19 129
Razem przychody z najmu i z umów z klientami	534 864	614 891
Przychody z pozostałych umów z klientami*	23 981	38 007
Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej	558 845	652 898

*rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi, **rozpoznawane po wykonaniu usługi/przekazania wyrobu gotowego.

Zasady rozpoznawania przychodów, w rozbiciu na wymienione wyżej kategorie opisano w nocie 9.20. Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

11. Przychody i koszty

11.1. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Kary umowne	1 319	1 105
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-	2 017
Zysk (strata) z usług dot. pozostałej działalności	476	1 158
Odpisy na należności	(286)	(2 473)
Darowizny	(1 376)	(1 595)
Koszty spraw spornych i napraw usterek	(4 549)	(3 327)
Koszt zaniechanej inwestycji	-	(10 200)
Pozostałe	(2 373)	(2 029)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne ogółem	(6 789)	(15 344)

11.2. Przychody finansowe

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Odsetki od pożyczek udzielonych	476	620
Odsetki pozostałe	226	68
Zrealizowane instrumenty pochodne (pkt 33.2)	9 625	1 922
Dodatnie różnice kursowe	25 869	23 006
Pozostałe przychody finansowe	511	1 939
Przychody finansowe ogółem	36 707	27 555

11.3. Koszty finansowe

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Odsetki od kredytów i pożyczek	75 677	80 649
Odsetki od obligacji	48 413	31 396
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	2 738	2 247
Pozostałe odsetki	2 095	542
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych (pkt 33.2)	-	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych (pkt 33.2)	5 054	14 223
Ujemne różnice kursowe	-	-
Koszty faktoringu	4 016	3 498
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej	6 272	-
Inne koszty finansowe	3 432	6 423
Koszty finansowe ogółem	147 697	138 978

Wysokość skapitalizowanych kosztów finansowania ogólnego została ujawniona w nocie 16 i 18 niniejszego sprawozdania.

11.4. Koszty według rodzajów

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Amortyzacja	7 277	5 966
Materiały i energia	1 637	2 331
Usługi obce	28 182	33 128
Podatki i opłaty	4 262	2 666
Wynagrodzenia	9 693	10 180
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	2 300	2 497
Pozostałe koszty	7 987	9 965
Koszty ogólnego zarządu	61 338	66 733
	<u>rok zakończony dnia</u>	<u>rok zakończony dnia</u>

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Amortyzacja	2	1 740
Materiały i energia	9 377	9 426
Usługi obce	46 082	41 763
Podatki i opłaty	10 405	8 622
Wynagrodzenia	125	49
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	27	10
Pozostałe koszty	914	921
Koszty związane z najmem i aranżacjami	66 932	62 531

11.5. Koszty świadczeń pracowniczych

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Wynagrodzenia	9 828	10 229
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 498	1 675
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	819	832
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	12 145	12 736
- pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	11 993	12 677
- pozycje ujęte w kosztach związanych z najmem i aranżacjami	152	59

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

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

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy:	13 820	31 763
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	13 820	31 763
Odroczony podatek dochodowy:	(3 681)	(18 722)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana podatku odroczonego)	824	(18 722)
Podatek w sprzedanej jednostce zależnej	(4 505)	-
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	10 139	13 041

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	31 632	72 114
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	6 010	13 702
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	10 139	13 041
Różnica, w tym:	4 129	(661)
Wynikająca z różnic trwałych	3 660	232
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	469	(893)

12.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ		SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
REZERWA <i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością netto realizowanych projektów	97 164	78 875	18 289	(4 623)
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	760	87	673	60
Aktywa trwałe w leasingu	21 857	13 017	8 840	7 723
Dodatnia wycena instrumentów pochodnych	-	1 777	(1 777)	(6 069)
Dodatnie różnice kursowe	5 205	16 129	(10 924)	2 946
Wycena zobowiązań, pożyczek, kredytów i innych wg zamortyzowanego kosztu	2 219		2 219	-
Udziały w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	9 865	9 915	(50)	(432)
Przyspieszona amortyzacja podatkowa środków trwałych	211	253	(42)	61
Inne	11 069	3 542	7 527	1 134
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(61 118)	(47 373)	(13 745)	10 712
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	87 232	76 222	11 010	11 512
AKTYWA <i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Niezafakturowane zobowiązania inwestycyjne	11 473	9 258	2 215	(5 782)
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	1 911	4 311	(2 400)	4 011
Ujemne różnice kursowe	494	899	(405)	(32)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	26 105	21 727	4 378	4 729
Wycena zobowiązań, pożyczek, kredytów i innych wg zamortyzowanego kosztu	2 567	4 550	(1 983)	2 535
Zobowiązania z tytułu leasingu	22 408	12 301	10 107	(149)
Limit finansowania dłużnego	45 408	34 726	10 682	10 017
Różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością netto środków trwałych	2 300	1 961	339	777
Inne	6 524	5 526	998	3 416
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(61 118)	(47 373)	(13 745)	10 712
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	58 072	47 886	10 186	30 234
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			824	(18 722)

Na dzień 31 grudnia 2025 roku terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych, na których rozpoznano aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego, przypadają na lata od 2026 do 2030 w łącznej kwocie 137 395 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku 114 353 tys. PLN).

13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

Dnia 7 kwietnia 2025 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z kapitału zapasowego Spółki przeznaczono kwotę 1 500 tys. PLN. W dniu 30 czerwca 2025 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, na mocy której na wypłatę dywidendy z zysku netto Spółki przeznaczono kwotę 10 000 tys. PLN.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka wypłaciła udziałowcom 595 tys. PLN zadeklarowanej dywidendy.

14. Leasing

14.1. Grupa jako leasingobiorca

Grupa posiada umowy leasingu samochodów, nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i inne. Okres leasingu wynosi:

- Samochodów - (3 – 5,5 lat),
- Nieruchomości - (do 5 lat),
- Prawo wieczystego użytkowania gruntów („PWUG”) - (67-80 lat),
- Inne - (3,5 – 4 lat).

Zasadniczo Grupa nie jest uprawniona do przekazania leasingowanych aktywów w subleasing (z wyjątkiem prawa wieczystego użytkowania gruntów), ani też do cesji praw przysługujących jej na podstawie umów leasingu. Niektóre umowy zawierają wymagania dotyczące poziomów określonych wskaźników finansowych.

Aktywa użytkowane na mocy umów leasingu tj. samochody i inne ujmowane są w ramach rzeczowych aktywów trwałych. Prawo wieczystego użytkowania gruntów ujęte jest jako część nieruchomości inwestycyjnych lub zapasów i nie podlega amortyzacji.

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
Na dzień 1 stycznia	67 598	65 527
Zwiększenia (nowe leasingi)	3 735	9 004
Zmniejszenia (sprzedaż)	(8 221)	(3 295)
Aktualizacja wyceny	127	1 942
Płatności	(3 126)	(5 580)
Na dzień 31 grudnia, w tym:	60 113	67 598
- część długoterminowa	56 502	61 748
- część krótkoterminowa	3 611	5 850

Analiza wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu została przedstawiona w nocie 32.4 Ryzyko związane z płynnością.

14.2. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Grupa występuje jako leasingodawca w odniesieniu do umów najmu powierzchni biurowych (leasing operacyjny) zlokalizowanych w posiadanych nieruchomościach inwestycyjnych. Zysk z najmu (przychód z najmu pomniejszony o koszty związane z najmem) ujęty przez Grupę w roku 2025 wyniósł 91 075 tys. PLN oraz w roku 2024 wyniósł 65 278 tys. PLN. Wynik z najmu i aranżacji rósł szybciej niż przychody z tej działalności ze względu na rosnącą komercjalizację posiadanej powierzchni biurowej, a tym samym zmniejszający się udział Grupy w ponoszonych kosztach utrzymania powierzchni niewynajętej.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyskontowanych przedstawiała się następująco:

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
1 roku	119 308	108 715
w 2 roku	113 661	117 807
w 3 roku	99 378	106 347
w 4 roku	79 231	80 977
w 5 roku	53 024	52 884
powyżej 5 lat	105 838	79 036
Razem	570 440	545 766

Powyższa tabela obejmuje przyszłe przychody z tytułu zawartych umów najmu, w tym częściowo dotyczy umów, które na dzień bilansowy nie były jeszcze rozpoczęte, tj. sytuacji, w których najemca ma dopiero rozpocząć najem w przyszłości.

W ramach zawieranych umów najmu nie występują zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy. Grupa zarządza ryzykiem związanym z wszelkimi prawami, jakie zachowuje ona w odniesieniu do bazowych składników aktywów, które są przedmiotem leasingu poprzez odpowiednie zapisy umowne i ich egzekwowanie. Stosowane zapisy umowne zapewniają ochronę substancji majątkowej nieruchomości inwestycyjnych co z kolei umożliwia ich ponowne wynajęcie po zakończeniu okresu leasingu z dotychczasowym najemcą. Stosowane zapisy umowne dotyczą między innymi: zakresu możliwego sposobu użytkowania wynajmowanej powierzchni, obowiązku przestrzegania przepisów BHP, obowiązku usuwania drobnych usterek, obowiązku utrzymywania lokalu w czystości i porządku, zakazu dokonywania modyfikacji i ulepszeń na własną rękę przez najemcę, zakaz podnajmu bez uprzedniej zgody Grupy czy też obowiązku zawarcia stosownych umów ubezpieczenia wynajmowanej powierzchni.

15. Rzeczowe aktywa trwałe

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	94 651	4 848	59 410	21 762	154 061
- nabycie	2 219	840	12 503	452	14 722
- sprzedaż i likwidacja	(389)	-	(772)	-	(1 161)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(717)	(717)	-	(731)	(717)
- inne	676	-	(10 495)	(10 208)	(9 819)
- transfery	-	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(316)	-	(110)	-	(426)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	96 124	4 971	60 536	11 275	156 660
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	10 691	4 038	17 785	5 711	28 476
- odpis amortyzacyjny	3 210	811	5 900	2 406	9 110
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(640)	-	(640)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(717)	(717)	-	(731)	(717)
- inne	-	-	(4 314)	(2 858)	(4 314)
- różnice kursowe z przeliczenia	(25)	-	(26)	-	(51)
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	13 159	4 132	18 705	4 528	31 864
Wartość netto na dzień 1 stycznia	83 960	810	41 625	16 051	125 585
Wartość netto na dzień 31 grudnia	82 965	839	41 831	6 747	124 796

W ramach linii „inne” zaprezentowane zostały m.in. środki trwałe, nad którymi Grupa utraciła kontrolę na skutek sprzedaży udziałów w spółce zależnej Globiana Sp. z o.o.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	94 786	4 849	56 138	18 413	150 924
- nabycie	327	1	9 064	6 472	9 391
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(5 619)	(1 485)	(5 619)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	-	-	-	(1 638)*	-
- inne	(1)	(2)	-	-	(1)
- transfery	-	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(461)	-	(173)	-	(634)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	94 651	4 848	59 410	21 762	154 061
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	6 559	2 156	15 013	4 210	21 572
- odpis amortyzacyjny	4 163	1 882	6 973	3 360	11 136
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(4 171)	(221)	(4 171)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	-	-	-	(1 638)*	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(31)	-	(30)	-	(61)
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	10 691	4 038	17 785	5 711	28 476
Wartość netto na dzień 1 stycznia	88 227	2 693	41 125	14 203	129 352
Wartość netto na dzień 31 grudnia	83 960	810	41 625	16 051	125 585

*dotyczy wciąż użytkowanych przez Grupę środków trwałych, którym w 2024 roku zakończyły się umowy leasingu finansowego.

16. Nieruchomości inwestycyjne

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	prawo do użytkowania (PWUG)	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	39 538	141	39 397	-	472	296	-	(11)	40 295	141	40 154
Equal Business Park D, Kraków	112 413	-	112 413	-	10 332	-	-	(981)	121 764	-	121 764
Palio Office Park A, Gdańsk	161 390	126	161 264	2	5 666	306	-	(1 550)	165 814	128	165 686
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (biurowiec)	80 876	329	80 547	41	6 353	-	-	(5 779)	81 491	370	81 121
Global Office Park A1, Katowice	286 274	282	285 992	-	(398)	766	-	(3 049)	283 593	282	283 311
Global Office Park A2, Katowice	254 957	286	254 671	-	(510)	3 064	-	(1 560)	255 951	286	255 665
Palio Office Park B, Gdańsk	70 772	123	70 649	-	3 648	2 757	-	(84)	77 093	123	76 970
Quorum D, Wrocław	179 847	1 766	178 081	-	(4 120)	2 825	-	(744)	177 808	1 766	176 042
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 304	-	40 304	-	(618)	-	-	(352)	39 334	-	39 334
Ocean Office Park B, Kraków	279 036	2 398	276 638	-	4 812	20 965	-	(356)	304 457	2 398	302 059
WIMA D, Łódź	17 086	336	16 750	-	61	130	-	(237)	17 040	336	16 704
Ocean Office Park D, Kraków	55 159	-	55 159	-	(767)	349	-	6	54 747	-	54 747
Quorum A, Wrocław	174 483	6 992	167 491	(1)	4 788	4 842	-	21	184 133	6 991	177 142
Grundmanna A, Katowice	168 430	303	168 127	-	(23 404)	23 639	-	806	169 471	303	169 168
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 920 565	13 082	1 907 483	42	6 315	59 939	-	(13 870)	1 972 991	13 124	1 959 867
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	895 585	11 367	449 546	1 867	28 379	109 828	-	(666 274)	369 385	2 197	
Razem	2 816 150	24 449	2 357 029	1 909	34 694	169 767	-	(680 144)	2 342 376	15 321	1 959 867

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 221 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 31 304 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec 2025 roku wyniósł 367 188 tys. PLN (2024: 434 672 tys. PLN).

W 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennych pozwoleń na budowę budynków mieszkalno-usługowych, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości: Quorum B (Quorum Tower) o wartości 509 289 tys. PLN zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu, Grundmanna B (Grundmanna Apartments) o wartości 45 288 tys. PLN zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach, nieruchomości WiMa budynek A o wartości 103 634 tys. PLN zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego w Łodzi z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zmniejszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza kolejnych reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości inwestycyjnych w 2025 roku wyniosły 19 512 tys. PLN, z czego 8 355 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	prawo do użytkowania (PWUG)	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**
Global Office Park C, Katowice	42 642	141	42 501	-	(2 790)	59	-	-	(373)	39 538	141	39 397
Equal Business Park D, Kraków	101 308	-	101 308	-	7 960	3 812	-	-	(667)	112 413	-	112 413
Palio Office Park A, Gdańsk	156 393	126	156 267	-	3 835	543	-	-	619	161 390	126	161 264
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (biurowiec)	83 824	329	83 495	-	(3 908)	1 113	-	-	(153)	80 876	329	80 547
Global Office Park A1, A2, Katowice	544 239	568	543 671	-	(11 026)	12 193	-	-	(4 175)	541 231	568	540 663
Palio Office Park B, Gdańsk	59 444	61	59 383	62	4 887	6 199	-	-	180	70 772	123	70 649
Quorum D, Wrocław	186 652	1 766	184 886	-	(13 451)	6 351	-	-	295	179 847	1 766	178 081
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 647	-	40 647	-	(4 212)	3 632	-	-	237	40 304	-	40 304
Ocean Office Park B, Kraków	274 376	1 282	273 094	1 116	(11 231)	13 613	-	-	1 162	279 036	2 398	276 638
WIMA D, Łódź	17 029	111	16 918	225	(940)	207	-	-	565	17 086	336	16 750
Ocean Office Park D, Kraków	58 550	-	58 550	-	(4 178)	-	-	-	787	55 159	-	55 159
Quorum A, Wrocław	-	-	-	-	(3 142)	12 115	163 917	-	1 593	174 483	6 992	167 491
Grundmanna A, Katowice	-	-	-	303	24 834	67 844	75 411	-	38	168 430	303	168 127
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 565 104	4 384	1 560 720	1 706	(13 362)	127 681	239 328	-	108	1 920 565	13 082	1 907 483
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	939 710	18 371	557 178	(12)	89 349	122 241	(239 328)	(16 375)	-	895 585	11 367	449 546
Razem	2 504 814	22 755	2 117 898	1 694	75 987	249 922	-	(16 375)	108	2 816 150	24 449	2 357 029

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 672 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 221 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec 2024 roku wyniósł 434 672 tys. PLN (2023: 364 161 tys. PLN). Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2024 roku wyniosły 45 456 tys. PLN, z czego 22 964 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

Po dniu bilansowym w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów. Po dniu bilansowym w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego Grupa dokonała również reklasyfikacji nieruchomości Grundmanna A (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów. Co zostało szerzej opisane w notcie nr 38 Zdarzenia po dniu bilansowym.

Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Ostatnia niezależna wycena nieruchomości inwestycyjnych miała miejsce na dzień bilansowy i została wykonana przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców. W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach niepewności Zarząd na bieżąco, wraz z pojawiającymi się nowymi wydarzeniami rynkowymi, monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

Poziom najmu / przed-najmu (w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie) nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej wynosił:

- na dzień 31 grudnia 2025 roku: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 94%, Ocean Office Park B – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Global Office Park A – 92%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 45%, Quorum D – 83%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 89%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 99%.
- na dzień zatwierdzenia sprawozdania: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 94%, Ocean Office Park B – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Global Office Park A – 92%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 62%, Quorum D – 87%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 89%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 99%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 grudnia 2025 roku.

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall A Bielsko - Biała (biurowiec)	Global Office Park A1 Katowice	Global Office Park A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk
Wartość godziwa	40 154	121 764	165 686	81 121	283 311	255 665	76 970
Skumulowana marża*	11 025	43 496	57 423	20 715	45 401	40 730	15 751
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	27%	36%	35%	26%	16%	16%	20%

	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko - Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław	Grundmanna A, Katowice
Wartość godziwa	176 042	39 334	302 059	16 704	54 747	177 142	169 168
Skumulowana marża*	20 062	(501)	85 523	116	(2 495)	20 470	20 507
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	11%	(1%)	28%	1%	(5%)	12%	12%

*skumulowana marża oznacza skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujęty w całkowitych dochodach Grupy.

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	34 694	72 062
Zysk (strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	34 694	72 062

Na koniec prezentowanych okresów, Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych, które spełniałyby kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży.

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej i wycenianie są metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych zgodnie z którą wartość godziwa jest

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

szacowana na podstawie założeń dotyczących wartości bieżącej korzyści i zobowiązań związanych z utrzymywaniem składnika aktywów przez okres ekonomicznej użyteczności włączając w to wartość końcową oraz wartość rezydualną. Metoda ta polega na prognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych, dla których jest szacowana rynkowa stopa dyskontowa, która uzależniona jest przede wszystkim od tzw. stóp kapitalizacji po których odbywają się transakcje kupna/sprzedazy podobnych nieruchomości, celem ustalenia wartości bieżącej strumienia przychodów. Stopa dyskonta wartości końcowej jest zwykle ustalana oddzielnie i różni się od stopy dyskontowej.

Okres prognozy, jak i konkretny harmonogram wpływów i wydatków jest określany przy uwzględnieniu zmian wynikających z przeglądu umów najmu, odnowienia najmu, dalszego podnajmu, planowanej przebudowy czy ponownego wyposażenia. Przepływ dla danego okresu jest zwykle szacowany jako dochód brutto skorygowany o koszt niewynajętej powierzchni, koszty nierefakturowane, koszty związane z nieściągnięciem należności, dodatkowe korzyści wpisane w umowy najmu, koszty utrzymania, koszty prowizji agentów oraz pozostałe koszty związane z bieżącym funkcjonowaniem i zarządzaniem nieruchomością. Przyszłe przepływy z działalności operacyjnej po opodatkowaniu wraz z wartością rezydualną są następnie dyskontowane.

Przyszłe przepływy pieniężne związane z utrzymywaniem nieruchomości uzależnione są przede wszystkim od możliwych do uzyskania stawek najmu oraz poziomu oczekiwanych przez najemców zachęt w postaci okresów bezczynszowych, pokrycia kosztów aranżacji wynajmowanej powierzchni czy też bezpośrednich kontrybucji finansowych. Pomiędzy stawkami najmu a poziomem zachęt zachodzi ścisła korelacja, a dokładny rozkład przepływów pieniężnych pomiędzy przychody z najmu a wydatki związane z zachętami dla najemców uzależniony jest od preferencji najemców oraz stosowanej przez Grupę strategii biznesowej. Grupa stosuje rynkowe stawki najmu jak i poziomy zachęt dla najemców.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena do wartości godziwej odbywa się poprzez oszacowanie wartości godziwej nieruchomości na moment prognozowanej daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie (zakończenie inwestycji), a następnie skorygowanie tej wartości o wydatki niezbędne do poniesienia w celu dokończenia budowy danej nieruchomości powiększoną o niezrealizowaną część marży deweloperskiej.

Część nieruchomości inwestycyjnych w budowie nie została wyceniona do wartości godziwej, lecz ujmowana jest w wartości godziwej gruntu na dzień rozpoczęcia inwestycji powiększonej o poniesione dotychczas nakłady inwestycyjne. Ma to miejsce w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, których poziom tzw. przednajmu nie przekroczył 20% lub na skutek indywidualnej analizy, między innymi statusu uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopnia pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom, Zarząd uznał, że wiarygodna wycena do wartości godziwej nie jest możliwa.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa nie posiadała nieruchomości w budowie wycenianych do wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa posiadała zobowiązania umowne do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych o łącznej wartości 176,5 mln PLN (z czego 48,5 mln PLN dotyczy zapasów), których realizacja będzie zależała między innymi od spełnienia warunków zawieszających z umów przedwstępnych. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa nie zrealizowała powyższych zobowiązań.

Ponadto, w związku z realizowanymi projektami mieszkaniowymi i komercyjnymi Grupa na dzień 31 grudnia 2025 roku posiadała około 118 mln PLN zobowiązań do nabycia usług i materiałów budowlanych wynikających z kontraktów zawartych z dostawcami i podwykonawcami.

Zawierane przez Grupę umowy najmu to umowy tzw. typu *triple net* zgodnie z którymi koszty bieżących napraw i utrzymania nieruchomości obciążają najemców w ramach tzw. *service charges*, a Grupę obciążają

jedynie proporcjonalnie do średniej niewynajętej powierzchni w okresie, którego dotyczą koszty. Grupa samodzielnie pełni funkcję generalnego wykonawcy na realizowanych przez nią inwestycjach, jednak razie materializacji roszczeń gwarancyjnych ze strony najemcy / nabywcy budynku Grupa ma możliwość wezwania podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może wykorzystać na ten cel zatrzymane kaucje gwarancyjne, ponieważ całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom.

Istotny wzrost (spadek) w wartości szacowanego przychodu z tytułu czynszu bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym wzrostem (spadkiem) wyceny do wartości godziwej. Istotny wzrost (spadek) w poziomie zakładanego wskaźnika powierzchni niewynajętej bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym spadkiem (wzrostem) wyceny do wartości godziwej.

Istotny wzrost (spadek) rynkowych stóp dyskonta bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym spadkiem (wzrostem) wyceny do wartości godziwej.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej zostały dokonane, na każdy z prezentowanych dni bilansowych, przez niezależnych renomowanych rzeczoznawców wybranych spośród wiodących firm doradczych specjalizujących się w sektorze nieruchomości (Colliers, CBRE, Emmerson, Newmark, Axi Immo Valuation & Advisor, Property Group, Praxi).

Poniższa tabela zawiera przedziały kluczowych parametrów wykorzystanych w wycenach nieruchomości inwestycyjnych na poszczególne dni bilansowe:

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Stopa kapitalizacji	7,13% - 8,64%	7.11% - 9.24%
Czynsz bazowy tzw. <i>head-line</i> (EUR/m ²)	13,00 – 15,50	13,25-15
Okres bezczynszowy (w miesiącach)	6-10	5-10
Wartość rynkowa wykończenia wynajmowanej powierzchni (EUR/m ²)	500-550	400-550

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości na dzień 31 grudnia 2025 roku kluczowych zmiennych, które w największym stopniu wpływają na poziom wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej*. Analiza została dokonana na całym portfelu inwestycyjnym, przy założeniu niezmienności pozostałych czynników ryzyka:

Zmiana czynszu bazowego	10%	-10%
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	212 767	(212 767)
Zmiana stopy kapitalizacji	+1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	(246 667)	229 775
Zmiana kursu EUR/PLN	10%	-10%
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	194 702	(194 702)

* nie dotyczy gruntów wycenianych metodą porównawczą

Grupa prezentuje analizę wrażliwości na danych zbiorczych, dla całego portfela, w postaci przedziałów kluczowych parametrów wykorzystanych w wycenach, ponieważ jej portfel charakteryzuje się dużą homogenicznością, tj. wszystkie nieruchomości zlokalizowane są w Polsce, cechują się one obniżonym poziomem ryzyka (spełniony warunek tzw. pre-lease), finansowanie dla poszczególnych projektów uzyskiwane jest na podobnych warunkach, a koszty jednostkowe realizacji poszczególnych projektów są na zbliżonym poziomie.

W wycenach nieruchomości inwestycyjnych na każdy dzień bilansowy uwzględnione zostały czynniki makroekonomiczne takie jak:

- struktura popytu i podaży na rynku nieruchomości biurowych oraz przewidywania co do jej rozwoju w przyszłości, w tym na skutek obecnej aktywności deweloperów oraz przewidywań co do przyszłego popytu ze strony najemców,

- stopa pustostanów determinująca wolne powierzchnie biurowe (co ma wpływ na możliwe tempo komercjalizacji powierzchni obecne niewynajętych),
- rynkowe stawki najmu,
- aktywność inwestycyjna nabywców gotowych projektów (wolumen inwestycyjny),
- stopy kapitalizacji wykorzystane do ustalenia cen w ostatnich transakcjach rynkowych,
- koszty budowy,

które to czynniki determinują kluczowe parametry wyceny, tj. dochód operacyjny, stopy kapitalizacji oraz koszty realizacji (dotyczy wył. projektów w budowie).

W roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 145 851 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku: 112 072 tys. PLN). Koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku wyniosły 54 776 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku: 46 794 tys. PLN). Grupa nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, które generowałyby istotne koszty operacyjne, a nie generowałyby w tym czasie przychodów z najmu.

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako nieruchomości inwestycyjne. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów. Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na nieruchomości inwestycyjne, przy stopie kapitalizacji 10,57%, wynosiła w 2025 roku 8 355 tys. PLN. Kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego wynosiła 11 157 tys. PLN. W 2024 roku aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na nieruchomości inwestycyjne przy stopie kapitalizacji 10,29% wynosiła 22 964 tys. PLN, z czego 9 925 tys. PLN dotyczyło nieruchomości, które były wyceniane do wartości godziwej.

17. Inwestycje w istotnych jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

Zgodnie z polityką Grupy jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności. Poniżej przedstawiono istotne inwestycje w jednostki współkontrolowane, tj. w spółkę Cavatina Office.

Tabela poniżej przedstawia podsumowanie dotyczące inwestycji w spółkę Cavatina Office Sp. z o.o. (wartości ze sprawozdania finansowego doprowadzone do zgodności z MSSF):

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Aktywa netto wspólnego przedsięwzięcia	160 101	159 719
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe), w tym:	17 851	12 482
- środki pieniężne	16 980	8 488
Aktywa trwałe (długoterminowe)	463 746	475 843
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	4 153	278 079
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1 945	260 255
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	317 343	50 527
- długoterminowe zobowiązania finansowe	285 733	17 705

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z najmu i aranżacji	38 128	35 356
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(12 261)	(10 517)
Wynik z najmu i aranżacji	25 867	24 839
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(11 995)	(11 874)
Koszty ogólnego zarządu	(1 068)	(1 097)
Pozostałe przychody operacyjne	3	22
Pozostałe koszty operacyjne	(119)	(140)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	12 688	11 750
Przychody finansowe	6 225	13 540
Koszty finansowe	(18 402)	(25 546)
Zysk/(strata) brutto	511	(256)
Podatek dochodowy	(130)	20
Zysk/(strata) netto	381	(236)
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód	381	(236)

Uzgodnienie powyższych informacji finansowych do wartości bilansowych udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy:

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Wartość udziałów na początek roku, w tym:	60 722	60 956
- Cavatina Office Sp. z o.o.	55 902	55 984
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	364	-
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności, w tym:	2	(234)
- Cavatina Office Sp. z o.o.	59	(82)
Wartość udziałów na koniec roku, w tym:	61 088	60 722
- Cavatina Office Sp. z o.o.	55 961	55 902

Cavatina Office w związku zawartą umową kredytową w zakresie finansowania inwestycyjnego posiadanego budynku biurowego Chmielna 89 posiada ograniczenia w wypłacie dywidend oraz regulowania zobowiązań z tytułu pożyczek od udziałowców. Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku wszelkie rachunki związane z rezerwą obsługi długu są jednak w pełni zasilone i spółka wypełnia wszelkie wymogi umowy kredytowej, co oznacza, że Cavatina Office może przeznaczać wszelkie środki wygenerowane na działalności operacyjnej pozostałe po obsłudze kosztów zadłużenia kredytowego na wypłatę dywidendy i/lub spłatę pożyczek od udziałowców.

18. Zapasy

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
Budynki mieszkalne zakończone:								
Quorum Apartments, Wrocław	71 197	474	(453)	384	(63 528)	(1 283)	6 317	21
GOP Apartments, Katowice	87 342	103	(82)	588	(60 433)	(241)	27 174	21
Ocean Apartments, Kraków	17 564	156	(152)	296	(16 401)	-	1 307	4
Tuwima Apartments (bud. B), Łódź	123 055	-	-	52 114	(56 262)	-	118 907	-
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	37 998	287	-	9 787	(21 885)	-	25 900	287
Belg Apartamenty, Katowice	64 303	-	-	6 189	(60 994)	-	9 498	-
Budynki mieszkalne w realizacji:								
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	61 714	1 051	-	49 901	-	-	111 615	1 051
Widzewska Manufaktura, Budynek A, Łódź	-	-	-	(397)	-	104 870	104 473	1 273
Belg Apartamenty, etap II, Katowice	35 492	-	-	31 661	-	-	67 153	-
Quorum Tower, Wrocław	-	-	-	127 319	-	510 553	637 872	9 506
Grundmanna Apartments, Katowice	-	-	-	25 928	-	45 625	71 553	258
Tuwima Residence (bud. A), Łódź	12 685	-	-	3 245	-	-	15 930	-
Katowicka Residence, Katowice	19 887	299	-	29 679	-	-	49 566	299
Apartamenty Reytana, Bielsko-Biała	27 233	-	670	43 371	-	-	71 274	670
Liberty Tower, Warszawa	188 029	2 161	1	53 336	-	-	241 366	2 162
Osiedle Jankego, Katowice	-	-	-	10 954	-	4 063	15 017	-
Pozostałe zapasy	183 777	22 070	(1)	55 435	-	(2 136)	237 075	22 069
Razem	930 276	26 601	(17)	499 790	(279 503)	661 451	1 811 997	37 621

W związku z uzyskanymi zamiennymi pozwoleńiami na budowę budynków mieszkalno-usługowych Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu, nieruchomości Grundmanna A (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach, nieruchomości WiMa A zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego w Łodzi z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów. Reklasyfikacja pokazana została w innych zwiększeniach.

W 2025 roku przychody ze sprzedaży mieszkań wyniosły 374 134 tys. PLN. Koszt własny sprzedanych mieszkań wyniósł 293 695 tys. PLN (w tym koszty sprzedaży 14 192 tys. PLN).

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów. Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na zapasy, przy stopie kapitalizacji 10,57%, wynosiła w 2025 roku 33 079 tys. PLN (w roku 2024: 29 905 tys. PLN). Koszty finansowania celowego ujęte w wartości zapasów w 2025 roku wyniosły 99 700 tys. PLN.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Odpis aktualizujący	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
Budynki mieszkalne zakończone:								
Quorum Apartments, Wrocław	182 294	1 580	(1 106)	47 170	(157 161)	-	71 197	474
GOP Apartments, Katowice	219 177	343	(240)	8 164	(139 759)	-	87 342	103
Ocean Apartments, Kraków	64 214	139	17	4 468	(51 135)	-	17 564	156
Budynki mieszkalne w realizacji:								
Tuwima Apartments, Łódź	85 396	-	-	50 344	-	-	135 740	-
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	12 170	279	8	25 820	-	-	37 998	287
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	22 130	567	484	39 100	-	-	61 714	1 051
Belg Apartamenty, Katowice	53 085	-	-	46 710	-	-	99 795*	-
Budynki mieszkalne zakończone i w realizacji	638 466	2 908	(837)	221 776	(348 055)	-	511 350	2 071
Pozostałe zapasy	166 494	22 071	2 460	259 990**	-	(10 018)	418 926***	24 530
Razem	804 960	24 979	1 623	481 766	(348 055)	(10 018)	930 276	26 601

* w tym ok. 34 mln PLN kosztów gruntu na realizację II etapu, na który po dniu bilansowym Grupa uzyskała zamienne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego.

**w tym 186 mln PLN dotyczy zakupu nieruchomości przy zbiegu ulic Grzybowskiej i Żelaznej w Warszawie

***w tym 168 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie

Poniższa tabela przedstawia wartość (netto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia 25 maja 2026 roku (narastająco od 2023 roku).

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Global Apartments	315 981	639	6 348	11	322 329	650
Quorum Apartments	317 017	344	-	-	317 017	344
Ocean Apartments	90 385	120	-	-	90 385	120
Tuwima Apartments B 1	36 701	83	1 419	3	38 120	86
Tuwima Apartments B 2	101 197	236	4 989	13	106 186	249
Tuwima Residence Budynek A	-	-	446	1	446	1
Apartamenty Reytana Bud. C	50 936	112	4 604	11	55 540	123
Apartamenty Reytana Bud. E	637	1	1 115	1	1 752	2
Apartamenty Reytana Bud. F	12 197	16	3 443	5	15 640	21
Katowice Katowicka	20 156	40	8 955	22	29 111	62
Osiedle Jankego	3 671	9	6 269	11	9 940	20
Liberty Tower	134 539	71	59 341	27	193 880	98
Belg Apartamenty I etap	112 944	235	1 902	4	114 846	239
Belg Apartamenty II etap	65 354	133	20 640	34	85 994	167
WiMa Apartments A	14 026	23	11 458	13	25 484	36
WiMa Apartments B	40 799	97	1 147	3	41 946	100
WiMa Apartments C	100 303	245	5 907	16	106 210	261
Quorum Tower	261 546	225	28 357	27	289 903	252
Grundmanna Apartamenty	23 814	54	8 925	22	32 739	76
Razem	1 702 203	2 683	175 265	224	1 877 468	2 907

Poniższa tabela przedstawia rozpoznane przychody ze sprzedaży mieszkań ujęte w całkowitych dochodach Grupy w latach 2023 -2025.

	2025 rok		2024 rok		2023 rok		RAZEM	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Global Apartments	70 757	132	181 718	370	49 094	102	301 569	604
Quorum Apartments	81 631	94	232 811	244	-	-	314 442	338
Ocean Apartments	19 973	25	69 161	93	-	-	89 134	118
Tuwima Apartments	73 336	161	-	-	-	-	73 336	161
Belg Apartamenty I etap	102 411	217	-	-	-	-	102 411	217
WiMa Apartments B	26 026	60	-	-	-	-	26 026	60
Razem	374 134	689	483 690	707	49 094	102	906 918	1 498

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

19. Pozostałe aktywa

19.1. Pozostałe aktywa finansowe

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Pożyczki udzielone	7 992	7 383
Należności długoterminowe	672	300
Pochodne instrumenty finansowe	-	355
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	137 868	67 401
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	33 415	19 360
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	79 383	28 315
- kaucje wpłacone przez najemców	25 070	19 425
Razem	146 532	75 139
- długoterminowe	9 747	8 038
- krótkoterminowe	136 785	67 101

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie udzielania pożyczek. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem z tytułu oczekiwanych strat kredytowych wyznaczonych zgodnie z polityką Grupy. Grupa przeanalizowała standing finansowy podmiotów, którym udzieliła pożyczek oraz możliwość kompensaty należności z tytułu udzielonych pożyczek ze zobowiązaniami Grupy i na podstawie przeprowadzonej analizy uznała, że potencjalne oczekiwane straty kredytowe byłyby nieistotnej wartości.

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocent.	Termin spłaty
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 836	7 761	stałe	31.12.2037
Resi GW Sp. z o.o.	podmiot niepowiązany	PLN	-	231	stałe	10.02.2030
Razem (długoterm.)				7 992		

Udzielone pożyczki nie były zabezpieczone.

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocent.	Termin spłaty
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 698	7 383	stałe	31.12.2037
Razem (długoterm.)				7 383		

Udzielona pożyczka nie była zabezpieczona.

19.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Należności budżetowe (podatek VAT)	21 061	19 224
Inwestycje w dobra kultury	19 538	7 621
Przychody na przełomie okresu	8 260	1 147
Ubezpieczenia	1 813	1 049
Rozliczane w czasie koszty sprzedaży mieszkań	12 811	5 732
Inne aktywa niefinansowe	3 921	6 718
Razem	67 404	41 491
- długoterminowe	30 266	9 950
- krótkoterminowe	37 138	31 541

20. Należności handlowe oraz pozostałe należności

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Należności od pozostałych jednostek	42 010	28 429
Kwoty zatrzymane z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości	-	949
Należności od podmiotów powiązanych	211	236
Należności ogółem (netto)	42 221	29 614
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych*	11 963	11 677
Należności brutto	54 184	41 291

* w tym odpis na należności z najmu i aranżacji wynosił 392 tys. PLN (1 180 tys. PLN w 2024 roku).

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 30.

Należności z tytułu najmu i aranżacji oraz pozostałe należności nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-35 dniowy termin płatności.

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom o określonym standingu finansowym. Dodatkowo każdy najemca zobowiązany jest do złożenia zabezpieczeń w postaci kaucji pieniężnej lub gwarancji bankowej w wysokości co najmniej trzy miesięcznego czynszu, stąd ryzyko występowania ewentualnej straty kredytowej jest ograniczone. Zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem z tytułu oczekiwanych strat kredytowych właściwym dla należności handlowych i leasingowych Grupy. W ocenie kierownictwa biorąc pod uwagę powyższe ryzyko kredytowe z tytułu należności jest ograniczone.

Analiza stanu należności i zabezpieczeń dokonywana jest indywidualnie dla każdego klienta w kontekście oceny ryzyka kredytowego i ewentualnych odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. W 2025 roku nie było znaczących nowych, dodatkowych odpisów aktualizujących, ponad standardowo stosowaną macierz rezerw zgodnie z MSSF 9, w oparciu o indywidualną analizę kondycji finansowej najemców.

ZMIANY ODPISÓW Z TYTUŁU OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH NALEŻNOŚCI BYŁY NASTĘPUJĄCE:

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 1 stycznia	11 677	9 204
Zwiększenie	858	2 890
Wykorzystanie	-	-
Odpisanie niewykorzystanych kwot (rozwiązanie odpisu)	572	417
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia	11 963	11 677

21. 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 221 271 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 22 103 tys. PLN).

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

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Środki pieniężne w banku	221 271	22 103
Lokaty terminowe	-	-
Razem	221 271	22 103

22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

22.1. Kapitał podstawowy

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

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Jednostki dominującej była następująca:

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Struktura procentowa	Wartość nominalna jednego udziału
Udziałowiec Michał Dziuda	3 575 196	3 575 196	92%	50 zł
Pozostali udziałowcy	310 887	310 887	8%	50 zł
Razem	3 886 083	3 886 083	100%	-

22.2. Opcja put na udziały niekontrolujące jednostki zależnej

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

Na dzień bilansowy Grupa ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązanie w kwocie 200 768 tys. PLN z tytułu opcji sprzedaży (opcji PUT) przysługującej udziałowcowi mniejszościowemu spółki zależnej, nie ujmując jednocześnie udziałów niekontrolujących. Opcja PUT nie jest wykonalna w dowolnym momencie, zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej, udziałowiec mniejszościowy jest uprawniony do żądania odkupu posiadanych przez niego udziałów wyłącznie w ściśle określonych przypadkach takich jak rażące naruszenie postanowień umowy inwestycyjnej przez Grupę lub brak realizacji wyjścia kapitałowego udziałowca mniejszościowego w uzgodnionym przez strony horyzoncie inwestycyjnym.

Cena wykonania opcji PUT jest określona zgodnie z formułą cenową zapewniającą udziałowcowi mniejszościowemu ochronę przed spadkiem wartości inwestycji (*down-side protection*), gwarantując jedynie minimalny oczekiwany przez niego poziom zwrotu. Bazowe oczekiwanie inwestycyjne udziałowca mniejszościowego zakłada osiągnięcie istotnie wyższej stopy zwrotu poprzez realizację wartości udziałów w ramach uzgodnionego wyjścia kapitałowego, a nie poprzez wykonanie opcji PUT. Ekonomiczne prawdopodobieństwo realizacji opcji PUT jest w ocenie Grupy niskie ze względu na wyższą wartość godziwą udziałów mniejszościowych niż potencjalna cena odkupu wynikająca z formuły cenowej oraz oczekiwania co do prawdopodobnego kształtowania się tej relacji w przyszłości. Kwota zobowiązania nie powinna być zatem jednoznacznie interpretowana jako bezwarunkowy oczekiwany wypływ środków pieniężnych z Grupy.

Ujęte zobowiązanie wynika z obecnej praktyki rynkowej w tym zakresie, która bazuje na brzmieniu MSR 32, zgodnie z którym kontrakt nakładający na jednostkę obowiązek nabycia własnych instrumentów kapitałowych w zamian za środki pieniężne lub inny składnik aktywów finansowych powoduje powstanie zobowiązania nawet wtedy, gdy kontrakt z istoty jest instrumentem kapitałowym. Ujęcia zobowiązania dotyczy każdego umownego obowiązku dostarczenia środków pieniężnych, nawet warunkowego i ograniczonego do wąsko zdefiniowanych scenariuszy.

23. Zadłużenie

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Kredyty	1 277 985	1 271 805
Pożyczki od udziałowca	35 222	48 348
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	468 440	308 435
Obligacje	827 436	609 389
Pochodne instrumenty finansowe (nota 33.2)	10 058	13 694
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	51 169	51 051
Pozostałe zobowiązania leasingowe (nota 24)	8 944	16 547
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	42 731	43 910
Pozostałe zobowiązania finansowe (nota 25.3)	56 054	-
Zadłużenie razem, w tym:	2 778 039	2 363 179
- część długoterminowa	2 351 647	1 865 073
- część krótkoterminowa	426 392	498 106

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	58 795	Wibor + marża	25.08.2026 (kredyt obrotowy)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy, poręczenie wekslowe udzielone przez Cavatina Sp. z o.o. oraz ustanowienie na rzecz Banku pełnomocnictwa do rachunków prowadzonych w BOŚ S.A. oraz zastaw finansowy na prawach do rachunków w BOŚ S.A., przelew wierzytelności z Umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych na inwestycji deweloperskiej "Belg Apartamenty - Etap II" w Katowicach
ING Bank Śląski S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	12 580	Wibor + marża	25.01.2026* (kredyt w rachunku kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie cywilne Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	2 407	Wibor + marża	15.06.2027 (kredyt w rachunku kredytowym)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	13 721	Wibor + marża	15.06.2027 (kredyt w rachunku kredytowym)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
VeloBank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	11 882	Wibor + marża	21.08.2026 (kredyt obrotowy)**	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. wystawiony przez Cavatinę GW poręczony przez Cavatinę Holding S.A. wraz z deklaracjami wekslowymi; pełnomocnictwo do rachunków w VeloBank S.A.; hipoteka umowna; oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC podmiotu Cavatina SPV1 sp. z o.o. jako dłużnika rzeczowego
mBank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	-	Wibor + marża	28.06.2027 (kredyt w rachunku kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.		15 978	67 536			
	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.		76 737	324 346			
	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.		22 948	96 996			
Erste Group Bank AG	Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.		5 537	23 405			Umowa przelew na zabezpieczenie z wierzytelności m.in. polis ubezpieczeniowych, umów najmu, kontraktu budowlanego i gwarancji, umów o zarządzanie nieruchomością oraz innych dokumentów określonych w Umowie, ustanowienie zastawów rejestrowych i zastawów zwykłych na prawach z rachunków bankowych, ustanowienie zastawów finansowych na prawach z rachunków bankowych, ustanowienie zastawu finansowego, zastawu rejestrowego i zastawu zwykłego na udział Kredytobiorców, ustanowienie zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy i praw, umowy podporządkowania, ustanowienie hipotek do wysokości 150% kwoty udzielonego kredytu na prawie własności nieruchomości oraz na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości należących do Kredytobiorców, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC
LandesBank Baden-Württemberg Raiffeisenlandesbank	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	EUR	25 449	107 566	Euribor + marża	23.09.2030	
Niederösterreich-Wien AG	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.		10 803	45 660			
	Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.		28 628	121 003			
	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.		41 555	175 642			
	Jardin Sp. z o.o.		6 572	27 776			
	Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.		27 844	117 690			
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	EUR	5 930	25 063	Euribor + marża	25.06.2034 (kredyt inwestycyjny)	
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	EUR	2 514	10 625	Euribor + marża	25.10.2035	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina sp. z o.o., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych i udziałach, hipoteka na działce położonej we Łodzi, weksel in blanco, cesje wierzytelności z obecnych i przyszłych umów najmu, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej oraz z umowy o zarządzanie, kaucja pieniężna w rozumieniu art. 102 Prawa Bankowego, trójstronna umowa gwarancji, pełnomocnictwo do rachunków bankowych.
Bank Pekao S.A.	Cavatina CUW Sp. z o.o.	PLN	-	1 267	Wibor + marża	22.05.2027	Udzielone Bankowi pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami rozliczeniowymi Klienta prowadzonymi przez Bank, weksel własny in blanco z wystawienia Klienta wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Cavatina Holding S.A.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Nowy S.A.	Cavatina Group S.A.	PLN	-	29 649	stopa referencyj na NBP + marża	18.07.2043	Oświadczenie Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się wprost egzekucji w trybie art. 777, poręczenie cywilne udzielone przez spółkę Cavatina Sp. z o.o., poręczenie cywilne udzielone przez spółkę Cavatina SPV 1 Sp. z o.o., hipoteka umowna na działce w Gdańsku, weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy, weksel własny in blanco z wystawienia spółki Cavatina Sp. z o.o.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	EUR	406	1 717	Euribor + marża	31.12.2038	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	EUR	458	1 934	Euribor + marża	01.07.2042	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	EUR	90	380	oprocentowanie stałe	15.01.2026	brak
Crédit Agricole Italia S.p.A.	Pensieri di Cavatina srl	EUR	82	345	Euribor + marża	10.10.2027	brak
Razem, w tym:				1 277 985			
- część długoterminowa				1 157 903			
- część krótkoterminowa				120 082			

*po dniu bilansowym podpisany został aneks przedłużający kredyt do dnia 30 kwietnia 2028 roku.**po dniu bilansowym podpisany został aneks przedłużający kredyt do dnia 20 sierpnia 2027 roku.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A. (kredyt obrotowy)	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	49 265	Wibor + marża	25.08.2025	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy, poręczenie wekslowe udzielone przez Cavatina Sp. z o.o. oraz ustanowienie na rzecz Banku pełnomocnictwa do rachunków prowadzonych w BOŚ S.A. oraz zastaw finansowy na prawach do rachunków w BOŚ S.A.
ING Bank Śląski S.A. (kredyt w rachunku kredytowym)	CAVATINA GW Sp. z o.o.	EUR	3 200	13 674	Euribor + marża	31.01.2025*	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie cywilne Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A. (kredyt w rachunku kredytowym)	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	5 374	Wibor + marża	15.06.2027	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A. (kredyt w rachunku kredytowym)	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	22 753	Wibor + marża	15.06.2027	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
VeloBank S.A. (kredyt obrotowy)	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	11 582	Wibor + marża	22.07.2025	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. wystawiony przez Cavatinę GW poręczony przez Cavatinę Holding S.A. wraz z deklaracjami wekslowymi; pełnomocnictwo do rachunków w VeloBank S.A.; hipoteka umowna; oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC podmiotu Cavatina SPV1 sp. z o.o. jako dłużnika rzeczowego
mBank S.A. (kredyt w rachunku kredytowym)	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	29 755	Wibor + marża	30.06.2027	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
AION S.A.	Cavatina Holding 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 spółki Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., pełnomocnictwa do rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku Cavatina Holding S.A. 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.
Alior Bank S.A. (kredyt inwestycyjny)	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	EUR	14 023	59 921	Euribor + marża	31.03.2033	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. (kredyt inwestycyjny)	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	EUR	8 590	36 704	Euribor + marża	20.06.2037	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania, pełnomocnictwo dla Banku Gospodarstwa Krajowego do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Kredytobiorcy tj. Cavatina SPV 14 Sp. z o.o., przelew praw na zabezpieczenie na rzecz Kredytobiorcy na podstawie Umowy Przelewu, zobowiązaniami Gwaranta wynikającymi z Gwarancji Pokrycia Przekroczonych Kosztów, zastawy rejestrowymi z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy finansowe z najwyższym stopniem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy rejestrowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitej zaangażowania kredytu, wraz z zastawami zwykłymi i finansowymi również na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, w celu zabezpieczenia

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
							spłaty wierzytelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A. (kredyt inwestycyjny)	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	EUR	79 450	339 491	Euribor + marża	31.12.2027	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV 3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. (kredyt inwestycyjny)	Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	EUR	6 106	26 093	Euribor + marża	25.06.2034	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej, będącej własnością Spółki Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych i udziałach, weksel in blanco, poręczenie Spółki Cavatina Holding S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Spółek Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. oraz Cavatina Holding S.A., pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku pomocniczym.
Erste Group Bank AG Raiffeisenlandes bank Niederosterreich -Wien AG (kredyt budowlany)	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	42 126	180 006	Euribor + marża	30.06.2025 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30.06.2029 (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonej w Krakowie, będącej własnością Spółki Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunków, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy, cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w trybie Art. 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Erste Group Bank AG Raiffeisenlandes bank Niederosterreich -Wien AG (kredyt na VAT)	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	PLN	-	10 000	Wibor + marża	30.06.2025	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonej w Krakowie, będącej własnością Spółki Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunków, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy, cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w trybie Art. 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Hypo Noe Landesbank Fur	Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	EUR	14 250	60 890	oprocento wanie stałe	17.01.2025**	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych i udziałach, hipoteka na działce położonej we Wrocławiu.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Niederosterreich und Wien AG							
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	EUR	2 597	11 097	Euribor + marża	25.10.2035	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina sp. z o.o., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych i udziałach, hipoteka na działce położonej we Łodzi, weksel in blanco, cesje wierzytelności z obecnych i przyszłych umów najmu, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej oraz z umowy o zarządzanie, kaucja pieniężna w rozumieniu art. 102 Prawa Bankowego, trójstronna umowa gwarancji, pełnomocnictwo do rachunków bankowych.
Erste Group Bank AG	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	EUR	24 508	104 722	Euribor + marża	30.06.2028	Hipoteka, poręczenie Cavatina Holding S.A., zastaw na udziałach i na aktywach, pełnomocnictwo do rachunków, gwarancja zabezpieczenia kosztów, gwarancja fit-out, gwarancja dept service, cesje
Erste Group Bank AG	Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR	13 484	57 619	Euribor + marża	30.06.2025 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30.06.2028 (dzień spłaty)	Hipoteka, poręczenie Cavatina Holding S.A., zastaw na udziałach i na aktywach, pełnomocnictwo do rachunków, gwarancja zabezpieczenia kosztów, gwarancja fit-out, gwarancja debt service, cesje
Erste Group Bank AG (kredyt na VAT)	Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR	2 943	12 574	Euribor + marża	30.06.2025	Hipoteka, Poręczenie Cavatina Holding S.A., zastaw na udziałach i na aktywach, pełnomocnictwo do rachunków, gwarancja zabezpieczenia kosztów, gwarancja fit-out, gwarancja dept service, cesje
mBank S.A.	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	21 178	90 492	Euribor + marża	23.02.2029	hipoteka, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw zwykły, pełnomocnictwo, blokada rachunków, cesje, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, podporządkowanie wierzytelności
VeloBank S.A.	Jardin Sp. z o.o.	EUR	8 931	38 162	Euribor + marża	20.03.2036	hipoteka umowna, pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Kredytobiorcy, weksel własny in blanco, przelew wierzytelności z Umów Najmu, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia Budynku, zastaw ustanowiony w oparciu o przepisy KC na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, zastaw rejestrowy na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, zastawy rejestrowe na rachunkach prowadzonych dla Kredytobiorcy w Banku, zastaw finansowy, oświadczenie w trybie art. 777, poręczenie udzielone przez Cavatina Holding S.A., oświadczenie poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777, umowa podporządkowania, przelew wierzytelności
mBank S.A.	ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	45 803	Wibor + marża	10.01.2028**	Hipoteka, umowy zastawu, umowa przelewu na zabezpieczenia, umowa podporządkowania, pełnomocnictwo do rachunków, poddanie się egzekucji Recap SPV 4 i Resi Capital SA, umowa gwarancji i wsparcia
mBank S.A.	ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	1 241	Wibor + marża	10.01.2028**	Hipoteka, umowy zastawu, umowa przelewu na zabezpieczenia, umowa podporządkowania, pełnomocnictwo do rachunków, poddanie się egzekucji Recap SPV 4 i Resi Capital SA, umowa gwarancji i wsparcia
Bank Nowy S.A.	Cavatina Group S.A.	PLN	-	29 799	stopa referencyj na NBP + marża	18.07.2043	Oświadczenie Kredytobiorcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się wprost egzekucji w trybie art. 777, poręczenie cywilne udzielone przez spółkę Cavatina Sp. z o.o., poręczenie cywilne udzielone przez spółkę Cavatina SPV 1 Sp. z o.o., hipoteka umowna do kwoty 77.7

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
							mIn PLN działki w Gdańsku, weksel własny in blanco z wystawienia Spółki, weksel własny in blanco z wystawienia spółki Cavatina Sp. z o.o.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	EUR	408	1 743	Euribor + marża	31.12.2038	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	EUR	479	2 047	Euribor + marża	01.07.2042	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	EUR	100	427	Euribor + marża	15.01.2025**	brak
Crédit Agricole	Pensieri di Cavatina srl	EUR	95	405	Euribor + marża	10.10.2027	brak
Razem, w tym:				1 271 805			
- część długoterminowa				1 062 676			
- część krótkoterminowa				209 129			

*po dniu bilansowym podpisano aneks przedłużający spłatę o rok kalendarzowy, ** po dniu bilansowym kredyt został spłacony

W powyższych tabelach oznaczenie „konwersja” w terminie spłaty oznacza datę określoną w umowie kredytowej, w której kredyt budowlany zostanie automatycznie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny. W przypadku kredytów budowlanych w PLN w momencie konwersji dochodzi również do zmiany waluty na EUR według ustalonego i zabezpieczonego (poprzez forward walutowy) kursu wymiany, z zachowaniem określonych w umowie warunków finansowych. Od tej daty rozpoczyna się spłata rat kapitałowych kredytu przez okres ustalony w umowie.

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Zarząd/Rada Nadzorcza jednostek zależnych	Resi Capital S.A.	PLN	1 147	oprocentowanie stałe	30.06.2026	brak
Zarząd/Rada Nadzorcza jednostek zależnych	Resi Capital S.A.	PLN	1 203	oprocentowanie stałe	30.06.2026	brak
Udziałowiec	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	2 812	Wibor + marża	11.12.2029	brak
Udziałowiec	Cavatina Sp. z o.o.	USD	3 090	Average SOFR + marża	24.02.2026	brak
Udziałowiec	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	26 970	Wibor + marża	24.02.2026	brak
Razem w tym:			35 222			
- część długoterminowa			2 812			
- część krótkoterminowa			32 410			

Po dniu bilansowym 31 grudnia 2025 roku termin spłaty pożyczek udzielonych przez udziałowca został przedłużony o kolejny rok.

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Zarząd/Rada Nadzorcza jednostek zależnych	Resi Capital S.A.	PLN	550	oprocentowanie stałe	30.06.2025	brak
Zarząd/Rada Nadzorcza jednostek zależnych	Resi Capital S.A.	PLN	1 083	oprocentowanie stałe	30.06.2025	brak
Udziałowiec	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	2 711	Wibor + marża	31.12.2025	brak
Udziałowiec	Cavatina Sp. z o.o.	USD	9 256	Average SOFR + marża	11.12.2029	brak
Udziałowiec	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	34 748	Wibor + marża	31.12.2025	brak
Razem w tym:			48 348			
- część długoterminowa			9 256			
- część krótkoterminowa			39 092			

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 048	34 016	oprocentowanie stałe	19.06.2030	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
Cavatina Holding S.A.	PLN		22 094	oprocentowanie stałe	17.12.2027	Hipoteka umowna ustanowiona na rzecz Pożyczkodawcy na Nieruchomości na działkach położonych w Krakowie przy ulicy Kapelanka 40 oraz przy ulicy Kobierzyńskiej 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 w kapitale zakładowym Poręczyciela Cavatina SPV 26 Sp. z o.o., poręczenie każdego z poręczycieli, przelew na zabezpieczenie praw autorskich majątkowych do projektu budowlanego w ramach inwestycji, cesja praw z tytułu Ubezpieczenia Ryzyk Budowlanych, nieodwołalna i bezwarunkowa zgodna na przeniesienie na rzecz Pożyczkodawcy Decyzji PnB, przelew wierzytelności.
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	6 504	27 489	Euribor + marża	30.01.2026 **	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	EUR	3 109	13 140	Euribor + marża	09.03.2026*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., umowa poręczenia zawarta przez Spółkę Cavatina Holding S.A., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Katowicach, zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

						zakładowym Grundmanna Apartments Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na Rachunku Zastrzeżonym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	PLN	-	994	oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	USD	3 076	11 078	oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	USD	10 815	38 951	oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	PLN	-	10 527	oprocentowanie stałe	24.01.2026 **	Hipoteka umowna, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z udziałów w trybie 777; poręczenie udzielone na rzecz Pożyczkodawcy przez Poręczyciela; Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela w trybie 777;
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	EUR	38 162	161 299	oprocentowanie stałe	07.03.2027	Hipoteka umowna, zastaw finansowy oraz rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym, zastawy finansowe oraz zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Cavatina GW Sp. z o.o. (generalny wykonawca) do czasu pełnego rozliczenia płatności na rzecz Generalnego Wykonawcy Nieruchomości Quorum B zaliczki, przelew na rzecz Pożyczkodawcy wszelkich wierzytelności, zastaw cywilny i rejestrowy na wierzytelnościach z rachunków bankowych, przelew na rzecz Pożyczkodawcy wszelkich wierzytelności z tytułu: umów ubezpieczenia wskazanych w Umowie, umów zawartych z Cavatina GW (Generalnym Wykonawcą), umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777, poręczenie Cavatina Holding S.A. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	10	oprocentowanie stałe	28.05.2027	Hipoteka umowna łączna, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Resi Capital SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC ReCap SPV 8 Sp. z o.o. i Resi Capital SA, zastaw rejestrowy na udziałach Resi Capital SA, przelew wierzytelności.
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	41 563			
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	-	10 098	oprocentowanie stałe	24.07.2026	Hipoteka na nieruchomości do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC dla ReCap SPV 18 Sp. z o.o. , poręczenie Cavatina Sp. z o.o. do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Cavatina Sp. z o.o.
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	EUR	526	2 224	oprocentowanie stałe	24.07.2026	Hipoteka na nieruchomości do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC ReCap SPV 18 Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o. do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC Cavatina Sp. z o.o.
Resi Capital S.A.	PLN	-	644	Wibor + marża	30.06.2026	brak
Resi Capital S.A.	PLN	-	77	Wibor + marża	30.06.2026	brak
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	10			Hipoteka na nieruchomości do 200% sumy pożyczek, zastaw rejestrowy na udziałach wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z udziałów, przewłaszczenie na zabezpieczenie 1 udziału w kapitale zakładowym, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC ReCap SPV 4 Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o. do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina Sp. z o.o., cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	54 009	oprocentowanie stałe	10.02.2027	
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	USD	4 916	17 707			
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	4 879			Hipoteka na nieruchomości, umowa o ustanowieniu zastawu rejestrowy na udziałach Recap SPV 11 Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji, umowa podporządkowania pożyczek, zabezpieczenia do ustanowienia przed rozpoczęciem budowy: zgoda na przeniesienie decyzji o PnB oraz PoA do depozytu, cesja praw autorskich, cesja polisy budowlano-montażowej CAR.
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	USD	2 435	8 770	oprocentowanie stałe	30.06.2027	
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	2			
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	480			
Cavare S.A.	PLN	-	7 946	oprocentowanie stałe	12.03.2027-08.10.2028	Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji, poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Ctank S.A.	PLN	-	433	oprocentowanie stałe	20.10.2026	Poręczenie udzielane przez spółkę należącą do grupy kapitałowej Cavatina
Razem w tym:			468 440			
- część długoterminowa			352 786			
- część krótkoterminowa			115 654			

* po dniu bilansowym podpisany został aneks przedłużający pożyczkę do dnia 9 września 2026 roku. ** spłacona po dniu bilansowym.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 048	34 389	oprocentowana nie stała	03.09.2025	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	6 420	27 434	Euribor + marża	30.01.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	3 055	13 055	Euribor + marża	09.03.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., umowa poręczenia zawarta przez Spółkę Cavatina Holding S.A., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Katowicach, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. do Maksymalnej Kwoty Zabezpieczenia.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	PLN	-	985	oprocentowana nie stała	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	USD	3 052	12 517	oprocentowana nie stała	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	USD	10 731	44 012	oprocentowana nie stała	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	PLN	-	15 796	oprocentowana nie stała	27.03.2026	hipoteka umowna; Oświadczenie w trybie art. 777; zastaw zwykły oraz rejestrowy na Udziałach przysługujących Wspólnikowi w kapitale zakładowym Pożyczkobiorcy; Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z udziałów w trybie 777; poręczenie udzielone na rzecz Pożyczkodawcy przez Poręczyciela; Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela w trybie aktu 777.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	2 753	11 765	oprocentowa nie stałe	18.05.2025	Poręczenie Resi Capital S.A., Hipoteka na gruncie położonym we Wrocławiu, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art 7 art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego dla Recap 1 i Resi Capital SA, zastaw cywilny i rejestrowy, pełnomocnictwo do rachunków, cesje z wierzytelności.
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	5 599	23 924	oprocentowa nie stałe	26.02.2026	Hipoteka na nieruchomości we Wrocławiu, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art 7 art. 777 KPC dla Recap 1, zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Spółki Recap SPV 1, Poddanie się egzekucji z udziałów, umowa sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki w wykonaniu opcji call, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Spółki Recap SPV 1, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., Resi Capital SA, Cavatina Group SA wraz z poddaniem się egzekucji.
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	2 374	10 144	oprocentowa nie stałe	18.05.2025	Poręczenie Resi Capital S.A., Hipoteka na gruncie położonym w Katowicach, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art 7 art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego dla Recap 3 i Resi Capital SA, zastaw cywilny i rejestrowy.
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	5 589	23 880	oprocentowa nie stałe	26.02.2026	Hipoteka na nieruchomości w Katowicach, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art 7 art. 777 KPC dla Recap 3, zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym Spółki Recap SPV 3, Poddanie się egzekucji z udziałów, umowa sprzedaży wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki w wykonaniu opcji call, zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Spółki Recap SPV 3, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., Resi Capital SA, Cavatina Group SA wraz z poddaniem się egzekucji.
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	10	oprocentowa nie stałe	28.05.2027	Hipoteka umowna łączna, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Resi Capital SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art 7 art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego dla Recap SPV 8 i Resi Capital SA, zastaw rejestrowy na Udziałach Resi Capital SA, przelew wierzytelności.
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	43 048	oprocentowa nie stałe	28.05.2027	Hipoteka umowna, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Resi Capital SA, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art 7 art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego dla Recap SPV 8 i Resi Capital SA, zastaw rejestrowy na Udziałach Resi Capital SA, przelew wierzytelności.
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	-	10 264	oprocentowa nie stałe	12.07.2025	Hipoteka na nieruchomości do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art 7 art. 777 KPC dla Recap SPV 18, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. do 200% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art 7 art. 777 KC dla Cavatina Sp. z o.o.
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	USD	3 961	15 585	oprocentowa nie stałe	21.02.2026	Hipoteka na nieruchomości do 150% wartości pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art 7 art. 777 KC dla Recap SPV 5, poręczenie Resi Capital SA do 150% kwoty pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art 7 art. 777 KPC dla Resi Capital SA, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Resi Capital S.A.	PLN	-	542	Wibor + marża	30.06.2025	-
Resi Capital S.A.	PLN	-	527	Wibor + marża	30.06.2025	-
Ctank S.A.	PLN	-	457	oprocentowanie stałe	20.10.2026	Poręczenie udzielane przez spółkę należącą do grupy kapitałowej Cavatina.
Ctank S.A.	PLN	-	2 032	oprocentowanie stałe	03.11.2026	Poręczenie udzielane przez spółkę należącą do grupy kapitałowej Cavatina.
Ctank S.A.	PLN	-	4 067	oprocentowanie stałe	03.11.2026	Poręczenie udzielane przez spółkę należącą do grupy kapitałowej Cavatina.
Cavare S.A.	PLN	-	10 252	oprocentowanie stałe	15.05.2025	Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji, zastaw rejestrowy na udziałach spółek zależnych, umowa przelewu wierzytelności z umowy pożyczki, hipoteka na nieruchomości.
Cavare S.A.	PLN	-	1 085	oprocentowanie stałe	28.02.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Cavare S.A.	PLN	-	2 665	oprocentowanie stałe	12.03.2027-20.12.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.
Razem w tym:			308 435			
- część długoterminowa			230 552			
- część krótkoterminowa			77 883			

W żadnym z okresów objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca niewywiązywanie się ze spłaty kapitału czy też zapłaty odsetek ani inne naruszenia warunków zawartych umów pożyczek.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiąz. z tyt. obligacji (w walucie)	Zobowiąz. z tyt. obligacji (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Seria P2022D	PLN	-	11 669	WIBOR + marża	17.05.2026*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina Holding S.A.	Seria P2023A	PLN	-	24 924	WIBOR + marża	05.12.2026*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria P2023B	EUR	4 478	18 928	EURIBOR + marża	26.01.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria P2023C	PLN	-	50 893	WIBOR + marża	23.03.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria P2023D	PLN	-	21 910	WIBOR + marża	22.06.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria M2024A	PLN	-	22 023	WIBOR + marża	11.09.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria M2024B	PLN	-	19 977	WIBOR + marża	09.11.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024A	PLN	-	24 654	WIBOR + marża	19.12.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024B	PLN	-	39 122	WIBOR + marża	12.09.2028	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024C	PLN	-	32 264	WIBOR + marża	18.11.2028	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria P2024D	PLN	-	50 248	WIBOR + marża	06.03.2029	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria G	PLN	-	38 563	WIBOR + marża	14.04.2029	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria P2025A	PLN	-	51 059	WIBOR + marża	08.07.2029	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Seria P2025B	EUR	10 947	46 271	EURIBOR + marża	11.09.2029	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina Holding S.A.	Seria P2025C	PLN	-	98 129	WIBOR + marża	18.12.2029	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Seria A	EUR	5 312	22 454	oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Seria B	PLN	-	15 702	oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Seria C	USD	2 416	8 701	oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Seria A	PLN		25 508	WIBOR + marża	27.11.2027	Poręcznie, zastaw zwykły oraz zastaw rejestrowy na udziałach w emitencie, hipoteka umowna łączna, przelew z pożyczki emisyjnej, przelew z pożyczek właścicielskich, przelew wierzytelności z ubezpieczenia ryzyk budowlanych, rachunki zastrzeżone (zabezpieczenie przyszłe), zastaw rejestrowy na wierzytelnościach (prawach) z rachunków zastrzeżonych (zabezpieczenie przyszłe), oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez emitenta oraz

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

							poręczyciela Cavatina Sp. z o.o. na rzecz obligatariuszy w trybie art. 777, zgoda na przeniesienie decyzji PnB.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria A	PLN	-	5 135	Wibor + marża	14.04.2026**	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria B	PLN	-	8 516	Wibor + marża	14.04.2026**	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria D	PLN	-	37 617	Wibor + marża	19.02.2028** *	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2039 roku.
Recap SPV 6 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	12 202	Wibor + marża	12.05.2028	Hipoteka do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC przez spółkę oraz Cavatina Sp. z o.o., zastaw na udziałach spółki, poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Recap SPV 8 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	90 064	oprocentowanie stałe	28.05.2027	Hipoteka do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, zastaw na udziałach spółki, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o. oraz Resi Capital S.A. do dnia 28 maja 2032 roku.
Resi GW Sp. z o.o.	Obligacje seria A	EUR	3 110	13 143	Euribor + marża	17.08.2026**	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. oraz Resi Capital S.A. do dnia 17 sierpnia 2028 roku.
Recap SPV 15 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	21 174	oprocentowanie stałe	13.08.2027	Hipoteka do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC przez spółkę oraz Cavatina Sp. z o.o., zastaw na udziałach spółki, poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Recap SPV 33 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	16 586	oprocentowanie stałe	18.12.2027	Hipoteka do kwoty 200% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości spółki ReCap SPV 32 Sp. z o.o., zastaw na udziałach spółki ReCap SPV 32 Sp. z o.o. oraz ReCap SPV 33 Sp. z o.o. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC oraz poręczenie do 200% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o., Resi Capital SA, ReCap SPV 32 Sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2037 roku.
Razem w tym:				827 436			
- część długoterminowa				711 192			
- część krótkoterminowa				116 244			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

* w II kwartale 2026 roku Cavatina Holding S.A. wyemitowała obligacje serii P2026A o wartości nominalnej 100 mln PLN, z czego 5,3 mln PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji z serii P2022D i P2023A. Dnia 17 maja 2026 roku wykupione zostały pozostałe obligacje serii P2022D.

po dniu bilansowym miał miejsce wykup obligacji przed terminem ich zapadalności * po dniu bilansowym miał miejsce odkup obligacji w łącznej kwocie ponad 9 mln PLN.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Emitent	Obligacje	Waluta	Wartość w walucie obcej	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	seria P2022A	PLN	-	41 877	WIBOR + marża	08.09.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria P2022B	PLN	-	39 566	WIBOR + marża	30.12.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria P2022C	PLN	-	19 795	WIBOR + marża	30.12.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria P2022D	PLN	-	16 696	WIBOR + marża	17.05.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria P2023A	PLN	-	24 762	WIBOR + marża	05.12.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria P2023B	EUR	4 462	19 066	EURIBOR + marża	26.01.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria P2023C	PLN	-	50 559	WIBOR + marża	23.03.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria P2023D	PLN	-	21 701	WIBOR + marża	22.06.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria M2024A	PLN	-	21 909	WIBOR + marża	11.09.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria M2024B	PLN	-	19 852	WIBOR + marża	09.11.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria P2024A	PLN	-	24 452	WIBOR + marża	19.12.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria P2024B	PLN	-	38 974	WIBOR + marża	12.09.2028	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria P2024C	PLN	-	31 924	WIBOR + marża	18.11.2028	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	seria EURO1	EUR	2 504	10 698	EURIBOR + marża	19.11.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2026 roku.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	seria A	EUR	5 288	22 594	oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Emitent	Obligacje	Waluta	Wartość w walucie obcej	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	seria B	PLN	-	15 623	oprocentowanie stałe	30.11.2026	<p>Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.</p> <p>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokożenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.</p> <p>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokożenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.</p>
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	seria C	USD	2 406	9 868	oprocentowanie stałe	30.11.2026	<p>poręcznie, zastaw zwykły oraz zastaw rejestrowy na udziałach w emitencji, hipoteka umowna łączna, przelew z pożyczki emisyjnej, przelew z pożyczek właścicielskich, przelew wierzytelności z ubezpieczenia ryzyk budowlanych, rachunki zastrzeżone (zabezpieczenie przyszłe), zastaw rejestrowy na wierzytelnościach (prawach) z rachunków zastrzeżonych (zabezpieczenie przyszłe), oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez emitenta oraz poręczyciela Cavatina Sp. z o.o. na rzecz obligatariuszy w trybie art. 777, zgoda na przeniesienie decyzji PnB.</p> <p>poręcznie, zastaw zwykły oraz zastaw rejestrowy na udziałach w emitencji, hipoteka umowna łączna, przelew z pożyczki emisyjnej, przelew z pożyczek właścicielskich, przelew wierzytelności z ubezpieczenia ryzyk budowlanych, rachunki zastrzeżone (zabezpieczenie przyszłe), zastaw rejestrowy na wierzytelnościach (prawach) z rachunków zastrzeżonych (zabezpieczenie przyszłe), oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez emitenta oraz poręczyciela Cavatina Sp. z o.o. na rzecz obligatariuszy w trybie art. 777, zgoda na przeniesienie decyzji PnB.</p>
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	seria A	PLN		25 484	WIBOR + marża	27.11.2027	<p>hipoteka umowna, zastaw zwykły i rejestrowy na udziałach emitenta, zgoda na przeniesienie PnB, Umowa przelewu wierzytelności z ubezpieczenia ryzyk budowlanych, umowa przelewu wierzytelności z pożyczek grupy emitenta, Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez poręczyciela Cavatina Sp. z o.o. w trybie art. 777, Oświadczenia o poddaniu się egzekucji z udziałów, Oświadczenia o poddaniu się egzekucji z hipoteki, poręczenie, Umowa</p>
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	seria A	PLN		2 965	WIBOR + marża	27.03.2026	
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	seria B	PLN		3 913	WIBOR + marża	27.03.2026	

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Emitent	Obligacje	Waluta	Wartość w walucie obcej	Wartość w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Recap SPV 32 Sp. z o.o.	seria A	PLN	-	10 164	WIBOR + marża	30.01.2026	przelewu praw do dokumentacji projektowej, Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji. Hipoteka do kwoty 200% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, zastaw na udziałach spółki, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2036 roku.
Resi Capital S.A.	seria A	PLN	-	5 090	WIBOR + marża	14.04.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi Capital S.A.	seria B	PLN	-	8 531	WIBOR + marża	14.04.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi GW Sp. z o.o.	seria A	EUR	3 107	13 276	EURIBOR + marża	17.08.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Group S.A. oraz Resi Capital S.A. do dnia 17 sierpnia 2028 roku.
Recap SPV 8 Sp. z o.o.	seria A	PLN		88 947	WIBOR + marża	28.05.2027	Hipoteka do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, zastaw na udziałach spółki, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina sp. z o.o. oraz Resi Capital S.A. do dnia 28 maja 2032 roku.
Recap SPV 15 Sp. z o.o.	seria A	PLN		21 103	WIBOR + marża	13.08.2027	Hipoteka do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji wraz z poddaniem się egzekucji z nieruchomości, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC przez spółkę oraz Cavatina Sp. z o.o., zastaw na udziałach spółki, poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:				609 389			
- część długoterminowa				497 453			
- część krótkoterminowa				111 936			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

24. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	1 stycznia 2025 roku	zmiany wynikające z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	niepieniężne zmiany w tym związane z leasingiem (MSSF 16)	31 grudnia 2025 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	23	1 628 588	168 082	(15 023)	-	-	1 781 647
Pochodne instrumenty finansowe	33.2	13 694	-	-	(3 636)	-	10 058
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	14	51 051	(1)	-	-	119	51 169
Pozostałe zobowiązania leasingowe	14	16 547	(3 125)	-	-	(4 478)	8 944
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwróconego	23	43 910	(1 179)	-	-	-	42 731
Obligacje	23	609 389	218 413	(366)	-	-	827 436
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		2 363 179	382 190	(15 389)	(3 636)	(4 359)	2 721 985

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Nota	1 stycznia 2024 roku	zmiany wynikające z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	niepieniężne zmiany w tym związane z leasingiem (MSSF 16)	31 grudnia 2024 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	23	1 592 075	56 876	(20 363)	-	-	1 628 588
Pochodne instrumenty finansowe	33.2	1 854	-	-	11 840	-	13 694
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	14	48 435	(2)	-	-	2 618	51 051
Pozostałe zobowiązania leasingowe	14	17 092	(5 578)	-	-	5 033	16 547
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwróconego	23	39 358	4 552	-	-	-	43 910
Obligacje	23	394 277	215 858	(746)	-	-	609 389
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		2 093 091	271 706	(21 109)	11 840	7 651	2 363 179

25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

25.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:		
Zobowiązania inwestycyjne wobec jednostek pozostałych	159 680	166 209
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	488	237
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek pozostałych	56 394	51 572
Razem	216 562	218 018
- długoterminowe	19 151	18 553
- krótkoterminowe	197 411	199 465

Grupa dokonuje wyodrębnienia zobowiązań inwestycyjnych, które są związane z działalnością inwestycyjną Grupy, tj. procesem budowlanym i fazą realizacyjną projektów nieruchomościowych od zobowiązań z tytułu dostaw i usług, związanych z bieżącą działalnością operacyjną Grupy, tj. m. in. powstających w fazie operacyjnej projektów nieruchomościowych po ich oddaniu do użytkowania.

Na zobowiązania inwestycyjne składają się zobowiązania Grupy z tytułu dostawy materiałów budowlanych oraz zrealizowanych przez podwykonawców robót budowlanych w obszarze nieruchomości komercyjnych jak i mieszkaniowych. Dostawy materiałów oraz realizacja prac przez podwykonawców mają miejsce w związku z realizowanymi przez Grupę przedsięwzięciami inwestycyjnymi. Zobowiązania inwestycyjne mają głównie charakter zobowiązań krótkoterminowych. W ramach zobowiązań inwestycyjnych długoterminowych prezentowane są natomiast rozliczenia z podwykonawcami prac budowlanych z tytułu tzw. kwot zatrzymanych, tj. kwot, które Grupa zatrzymuje z każdej wystawionej przez podwykonawcę faktury na poczet zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu gwarancji jakości wykonanych prac.

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 30.

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.

25.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	5 366	18 462
Podatek VAT	3 775	16 353
Podatek dochodowy od osób fizycznych	313	228
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	661	749
Pozostałe	617	1 132
Zaliczki / przedpłaty wpłacone przez klientów	197 605	160 353
Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze	77 113	20 767
Zobowiązania z tytułu niewypłaconej dywidendy	19 320	8 415
Inne zobowiązania niefinansowe	13 038	4 774
Razem	312 442	212 771
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	312 442	212 771

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

25.3. Pozostałe zobowiązania finansowe

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Pochodne instrumenty finansowe	10 058	13 692
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	42 731	43 910
Pozostałe zobowiązania finansowe	56 054	-
Razem	108 843	57 602
- długoterminowe	70 452	3 388
- krótkoterminowe	38 391	54 216

W dniu 22 maja 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. podpisała umowę sprzedaży oraz leasingu zwrotnego, na mocy których dokonała sprzedaży aktywów trwałych, w postaci nieruchomości inwestycyjnej Cavatina Hall A (cz. biurowa) oraz przynależącej do niej Sali konferencyjno-koncertowej (klasyfikowanej jako środek trwały), za cenę 22 829 tys. EUR, a następnie przyjęła te aktywa w użytkowanie na podstawie umowy leasingu zwrotnego z opcją odkupu aktywów po okresie leasingu, wynoszącego 120 miesięcy, za kwotę nierozliczonego na dzień zakończenia leasingu zobowiązania leasingowego. Ze względu na nietypowy charakter jednego ze sprzedawanych składników aktywów w postaci sali konferencyjno-koncertowej, które Grupa uznaje za aktywo korporacyjne wykorzystywane przede wszystkim w ramach działalności z obszaru ESG, dla ustalonej ceny sprzedaży determinujące znaczenie miała wartość rynkowa części biurowej budynku Cavatina Hall. Po potrąceniu wierzytelności wynikającej z kwoty opłaty wstępnej spółka zależna uzyskała środki w kwocie 13 698 tys. EUR. Zgodnie z MSSF 15 oraz MSSF 16, obecność istotnej opcji odkupu z tego typu transakcji uniemożliwia klasyfikowanie jej jako sprzedaż (brak spełnionej przesłanki przeniesienia kontroli), wymagając zamiast tego ujęcia jako umowa finansowania. Wpływ środków został zaprezentowany w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w pozostałych wpływach z działalności finansowej oraz w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozostałych zobowiązaniach finansowych.

W związku z podpisaną umową zostały ustanowione przez Cavatinę SPV 3. Sp. z o.o. następujące zabezpieczenia: hipoteka umowna łączna na 1 miejscu, przelew praw z umowy ubezpieczenia, zastaw rejestrowy na rachunku bieżącym, weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC., pełnomocnictwo do rachunków w banku, cesja wierzytelności z obecnych i przyszłych umów najmu powierzchni Nieruchomości, praw z gwarancji płatności czynszu od najemców oraz kaucja pieniężna. Cavatina sp. z o.o. udzieliła poręczenia oraz złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777., oraz Cavatina Holding S.A. udzieliła gwarancji.

26. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi z skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi z skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

ZOBOWIĄZANIA	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych	711 779	297 592
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(153 059)	(36 513)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(218 047)	(215 112)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	7 485	(2 071)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	1 312	(7 258)
Zobowiązania z tyt. niewypłaconej dywidendy	(10 905)	(8 385)
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań finansowych	(51 239)	(16 392)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	35 751	(2 608)
Wyceny opcji put w jednostce zależnej	(200 768)	-
Zmiana stanu zobowiązań związana ze zmianą struktury grupy	2 260	1 770
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	124 569	11 023
NALEŻNOŚCI	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(12 607)	(8 538)
Zmiana stanu należności zatrzymanych z tyt. sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	(883)
Zmiana stanu należności związana ze zmianą struktury grupy	(1 108)	(8 171)
Zmiana stanu należności długoterminowych	(372)	(254)
Zmiana stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(14 087)	(17 846)
ZAPASY	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(881 721)	(125 316)
Zmiana stanu zapasów związana ze zmianą struktury grupy	(118)	22 325
Zmiana klasyfikacji inwestycji	665 110	-
Ujęcia prawa do użytkowania aktywów	-	923
Koszty finansowanie zewnętrznego	(8 691)	37 307
Zmiana stanu zapasów	(225 420)	(64 761)
POZOSTAŁE KOREKTY	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Wycena bilansowa zobowiązań dłużnych w walutach obcych	(15 544)	(20 718)
Zmiana stanu środków zatrzymanych z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców oraz depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	(70 767)	4 951
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	714	(2 017)
Pozostałe	6 285	(33)
Razem pozostałe korekty z działalności operacyjnej	(79 312)	(17 817)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

27. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe

W związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Carbon Tower, Tischnera Office, Ocean Office Park budynek A spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. udzieliła w 2022 roku gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących sprzedane nieruchomości, do maksymalnej kwoty równej wartości zrealizowanych prac budowlanych. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało zabezpieczone poprzez gwarancje ubezpieczeniowe lub bankowe na kwotę 4,8 mln EUR.

28. Sprawy sądowe

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

29. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku nie występują ryzyka podatkowe, na które należałoby utworzyć rezerwę.

30. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy, w tym z Zarządem.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025

	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki – koszty finansowe	Odsetki – przychody finansowe
Zarząd/Rada Nadzorcza jednostek zależnych, Udziałowcy	46	6 274	3 964	-
Fundacja Fiducia	1 647	3 142	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	362	2 176	-	460
Razem	2 055	11 592	3 964	460

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Należności handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Zarząd/Rada Nadzorcza jednostek zależnych, Udziałowcy	-	19 320	-	35 222
Fundacja Fiducia	16	280	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	211	72	7 761	-
Razem	227	19 672	7 761	25 222

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024

	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki – koszty finansowe	Odsetki – przychody finansowe
Udziałowcy	-	4 630	2 579	-
Zarząd/Rada Nadzorcza jednostek zależnych	32	2 526	132	-
Fundacja Fiducia	3 353	1 998	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	467	1 220	-	603
Razem	3 852	10 374	2 711	603

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Należności handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Udziałowcy	-	8 415	-	46 715
Zarząd/Rada Nadzorcza jednostek zależnych	-	-	-	1 633
Fundacja Fiducia	1 159	507	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	236	255	7 383	-
Razem	1 395	9 177	7 383	48 348

30.1. Jednostki współkontrolowane

Wartość transakcji z jednostką współkontrolowaną Cavatiną Office Sp. z o.o. w roku 2025 wyniosła: 2 998 tys. PLN (w roku 2024: 1 687 tys. PLN).

30.2. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje zawierane przez Grupę z podmiotami powiązаныmi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku przedstawione zostały w nocie 30.

30.3. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

W 2025 roku oraz 2024 roku Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu.

30.4. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Transakcje zawierane przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku przedstawione zostały w nocie 30.

30.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Poniżej przedstawiono wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu

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

31. 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. oraz spółek zależnych z Grupy	963	900
Inne usługi poświadczające (przeгляд półroczny oraz audyt wynagrodzeń)	195	120
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	1 158	1 020

*w tym 938 tys. PLN dotyczy BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., 44 tys. PLN Fintank Sp. z o.o. oraz 38 tys. PLN Kancelarii Biegłego Rewidenta Anna Kuza i Wspólnicy Sp. k.

** Powyższe wynagrodzenie dotyczy BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w kwocie 1 055 tys. PLN oraz Kancelaria Biegłego Rewidenta Anna Kuza i Wspólnicy sp. i Fintank Sp. z o.o. w kwocie razem 103 tys. PLN.

32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje, otrzymane pożyczki, umowy leasingu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych oraz kontrakty zakupu waluty euro. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

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

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

32.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2025 roku około 19% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2024 roku około 17% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie.

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 zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy:

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, pożyczek, obligacji	124 090	112 045
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Zmiana kosztów finansowych z tytułu odsetek	19 369	+/- 7 526
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	19 369	7 526

32.2. Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawierania transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt walutowy denominowany w EUR oraz dokonywania transakcji sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Ryzyko związane z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny ograniczane jest za pomocą kontraktów walutowych forward oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.

Grupa stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) 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.	(148 665)	(148 665)
	- 10 p.p.	148 665	148 665
31 grudnia 2025 – USD	+ 10 p.p.	(8 830)	(8 830)
	- 10 p.p.	8 830	8 830
31 grudnia 2024 – EUR	+ 10 p.p.	(127 646)	(127 646)
	- 10 p.p.	127 646	127 646
31 grudnia 2024 – USD	+ 10 p.p.	(9 124)	(9 124)
	- 10 p.p.	9 124	9 124

*analiza nie obejmuje wpływu na wycenę nieruchomości inwestycyjnych

32.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Grupy zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania Grupy.

W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych. Grupa ogranicza ekspozycję na to ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z bankami o stabilnej pozycji finansowej i odpowiednim ratingu. Ponadto transakcje związane z instrumentami pochodnymi zawierana z tymi samymi bankami, w których zaciągnięte jest zobowiązanie finansowe, które generuje ryzyko walutowe / ryzyko stopy procentowej, które dany instrument pochodny zabezpiecza, w związku z czym Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka związanej z maksymalną ekspozycją w przypadku pochodnych instrumentów finansowych.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, inwestycje w instrumenty kapitałowe oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Grupa ogranicza ekspozycję na to ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. Grupa 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”) Grupa uznaje brak wywiązania się ze zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności. Grupa uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności. Oczekiwana strata kredytowa dla należności od odbiorców 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. Ze względu na stosowane zabezpieczenia umów najmu w postaci kaucji / gwarancji bankowych / gwarancji podmiotów powiązanych z najemcą o wysokim ratingu finansowych, w kwocie pozwalającej na pokrycie kilkumiesięcznych zaległości z tytułu najmu, Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego w obszarze należności. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Maksymalna ekspozycja Grupy 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 nocie 33.1., z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych.

32.4. Ryzyko związane z płynnością

Grupa 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 i inwestycyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, pożyczki, umowy leasingu.

Grupa nie posiada istotnych aktywów finansowych utrzymywanych dla celów zarządzania ryzykiem płynności.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ

31 grudnia 2025 roku	przeterminowane	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	102 647	12 591	152 908	378 805	1 084 299	50 397	1 781 647
Obligacje	-	-	25 319	90 925	389 305	321 887	-	827 436
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	860	861	1 890	2 640	691	53 171	60 113
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 002	25 572	5	25 303	-	-	-	56 882
Zobowiązania inwestycyjne	14 612	119 448	1 930	4 539	12 539	6 266	346	159 680
Zobowiązania z tytułu faktoringu	-	30 960	1 890	3 600	6 281	-	-	42 731
Instrumenty pochodne	-	-	28	27	-	10 003	-	10 058
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	475	465	946	3 913	4 132	46 124	56 055
Razem	20 614	279 962	43 089	280 138	793 483	1 427 278	150 038	2 938 547

Po dniu bilansowym dla kredytu w rachunku kredytowym w kwocie 12 580 tys. PLN (przedział do 3 miesięcy) podpisany został aneks wyznaczający termin ostatecznej spłaty na 2028 rok, dla kredytu obrotowego w kwocie 11 882 tys. PLN (przedział (6-12 miesięcy) podpisany został aneks wyznaczający termin spłaty na 2027 rok. Przedłużono również pożyczkę od jednostki niepowiązanej w kwocie 3 109 tys. EUR (przedział do 3 miesięcy) do dnia 9 września 2026 roku. Wykupiono obligacje serii A i B (przedział 3-6 miesięcy) w kwocie 13,7 mln PLN, obligacje serii D w kwocie 9 mln PLN (przedział 3-5 lat) wyemitowanych przez Resi Capital S.A. oraz 13 mln PLN obligacji wyemitowanych przez Resi GW Sp. z o.o. (przedział 6-12 miesięcy) oraz spłacono pożyczki zewnętrzne w kwocie 17 mln PLN (przedział 1-3 lat). Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania rozliczono przeterminowane na dzień bilansowy zobowiązania.

Grupa kapitałowa zobowiązanie leasingowe z tytułu prawa do wieczystego użytkowania gruntu przeznaczonego pod inwestycje w mieszkania na sprzedaż prezentuje w części długoterminowej i części krótkoterminowej zgodnie z MSR 1, nie uwzględniając szacowanego okresu, w którym własność gruntu zostanie przeniesiona na klientów w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność danego lokalu wraz z częścią gruntu do niego przynależną, od którego opłata za wieczyste użytkowanie gruntu przechodzi na klienta w kolejnym okresie sprawozdawczym. Grupa z tytułu prawa do użytkowania gruntów dla inwestycji, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie, rozpoznała aktywo w kwocie 1 384 tys. PLN oraz zobowiązania z tyt. leasingu w kwocie 1 384 tys. PLN, w tym krótkoterminowe w kwocie 0,2 tys. PLN. Grupa z tytułu opłat za prawo do wieczystego użytkowania poniesie w 2026 roku wydatki w kwocie 157 tys. PLN.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ

31 grudnia 2024 roku	przeterminowane	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	84 869	72 590	168 645	675 150	470 928	156 406	1 628 588
Obligacje	-	-	-	111 936	426 555	70 898	-	609 389
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	1 346	1 463	3 042	8 515	2 201	51 032	67 598
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 167	22 489	-	21 153	-	-	-	51 809
Zobowiązania inwestycyjne	39 955	100 239	3 164	4 298	10 750	7 648	155	166 209
Zobowiązania z tytułu faktoringu	-	41 158	2 752	-	-	-	-	43 910
Instrumenty pochodne	-	-	-	10 304	3 388	-	-	13 692
Razem	48 122	250 101	79 969	319 378	1 124 358	551 675	207 593	2 581 195

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

33. Instrumenty finansowe

33.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Grupa klasyfikuje instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie oraz zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (istotne dane nieobserwowalne). Instrumenty pochodne typu swap i forward zostały zaklasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (istotne dane obserwowalne).

W przypadku aktywów i zobowiązań posiadanych na koniec okresu sprawozdawczego i powtarzalnie wycenianych według wartości godziwej Grupa określa czy nastąpiło przeniesienie między poziomami hierarchii wartości godziwej.

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 2 do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe instrumentów finansowych, Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań. Wartość godziwa poniższych instrumentów jest zbliżona lub nieistotnie różni się od wartości określa, bilansowej:

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Należności handlowe oraz pozostałe należności	42 221	29 614
Pożyczki udzielone	7 992	7 383
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne*	334 069	60 608
Razem	384 282	97 605

*środki pieniężne uwzględniają również środki zatrzymane z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców oraz depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia ujmowane w pozycji pozostałe aktywa finansowe.

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:		
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
- Kontrakty IRS na stopę procentową	-	355
Razem	-	355

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:		
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
- Kontrakty IRS na stopę procentową	10 058	13 694
Razem	10 058	13 694

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	56 882	51 809
Zobowiązania inwestycyjne	159 680	166 209
Kredyty i pożyczki	1 781 647	1 628 588
Obligacje	827 436	609 389
Pozostałe zobowiązania finansowe	98 785	43 910
Razem	2 924 430	2 499 905
- długoterminowe	2 505 062	1 818 490
- krótkoterminowe	419 368	681 415

Według oceny Grupy wartość godziwa należności handlowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zobowiązań inwestycyjnych, krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Wartość bilansowa kredytów i 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.

33.2. Pochodne instrumenty finansowe

Instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej, ustalonej w oparciu o wyceny otrzymywane od instytucji bankowych sporządzane na bazie kwotowań z rynku międzybankowego. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

Tabela przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych:

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
POZOSTAŁE AKYWA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	355
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
Razem	-	355
- w tym część długoterminowa	-	355
- w tym część krótkoterminowa	-	-
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	10 058	13 694
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
Razem	10 058	13 694
- w tym część długoterminowa	10 003	3 388
- w tym część krótkoterminowa	55	10 306
	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
ZYSKI / STRATY Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW POCHODNYCH		
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	9 625	1 922
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(5 054)	(14 223)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	4 571	(12 301)

34. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają rozwój działalności operacyjnej Grupy i zwiększają wartość dla jej udziałowców.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla udziałowców, zwrócić kapitał udziałowcom, a także zaciągnąć dodatkowe zobowiązania w rozmaitej formie. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz dnia 31 grudnia 2024 roku nie wprowadzono istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

Do Zadłużenia Finansowego Netto Grupa zalicza sumę oprocentowanych zobowiązań o charakterze dłużnym w tym kredyty, pożyczki, obligacje i inne instrumenty finansowe, pomniejszonych o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów zabezpieczających spłatę zobowiązań finansowych oraz stan środków zatrzymanych na rachunkach powierniczych.

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	1 781 647	1 628 588
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	827 436	609 389
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(221 271)	(22 103)
Minus depozyty zabezpieczające spłatę zobowiązań finansowych	(33 415)	(19 080)
Minus saldo środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	(79 383)	(28 595)
Zadłużenie netto	2 275 014	2 168 199
Aktywa razem	4 891 894	4 160 390
Wskaźnik dźwigni (%)	47%	52%

35. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku kształtowało się następująco:

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Zarząd Jednostki Dominującej	1	1
Zarząd jednostek zależnych nie pełniący równocześnie funkcji Zarządu w Jednostce Dominującej	14	17
Pozostali pracownicy	101	161
Razem	116	179

Powyższe zestawienie obejmuje osoby zatrudnione z tytułu umów o pracę oraz pełniących swoje funkcje z powołania (Zarząd Jednostki Dominującej oraz poszczególnych spółek zależnych).

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

Grupa nie prowadzi 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 umożliwiający 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.

37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

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

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

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

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

Dnia 19 lutego 2026 roku zostały wykupione przez spółkę zależną Resi Capital S.A. obligacje serii D w łącznej kwocie 9 030 tys. PLN.

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

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

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

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

W dniu 9 kwietnia 2026 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji, w ramach ustanowionego w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, nie więcej niż 50 tysięcy

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 95 stanowią ich integralną część.

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

W dniu 12 maja 2026 roku Zarząd spółki zależnej – Resi Capital S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w Spółce I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 200 mln PLN.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządził

Michał Chudy

Dyrektor Działu Sprawozdawczości i Konsolidacji

Podpisy Zarządu

.....
Prezes Zarządu
Michał Dziuda

Kraków, dnia 28 maja 2026 roku