



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA III KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 LISTOPADA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
1. Informacje ogólne	8
2. Zmiany w składzie Grupy	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	9
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	10
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym.....	10
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	11
7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta	11
8. Przychody z najmu oraz z umów z klientami	11
9. Informacje dotyczące segmentów działalności	12
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	14
11. Przychody i koszty finansowe.....	14
12. Podatek dochodowy	14
13. Nieruchomości inwestycyjne	15
14. Zapasy	19
15. Zadłużenie	20
16. Pozostałe aktywa finansowe	23
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23
18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	23
19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.....	23
20. Pozostałe zobowiązania niefinansowe.....	24
21. Instrumenty finansowe	25
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	25
Pochodne instrumenty finansowe	25
22. Transakcje z podmiotami powiązanymi	26
23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	29

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

		okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana	Nota				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	8	98 787	35 376	-	-
Koszty sprzedanych mieszkań		(64 960)	(27 145)	-	-
Wynik na sprzedaży mieszkań		33 827	8 231	-	-
Przychody z najmu i aranżacji	8	118 491	49 100	96 959	35 855
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(49 211)	(23 182)	(45 106)	(16 104)
Wynik z najmu i aranżacji		69 280	25 918	51 853	19 751
Yysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	49 117	19 298	53 384	1 992
Yysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań		152 224	53 447	105 237	21 743
Koszty ogólnego zarządu		(32 994)	(11 773)	(36 034)	(11 381)
Pozostałe przychody operacyjne		7 213	1 037	6 468	1 328
Pozostałe koszty operacyjne		(6 649)	(2 222)	(5 925)	(1 012)
Yysk z działalności operacyjnej		119 794	40 489	69 746	10 678
Przychody finansowe	11	12 681	(6 480)	34 759	21 891
Koszty finansowe	11	(115 961)	(34 228)	(79 443)	(27 594)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	2 597	709	1 870	173
Yysk brutto		19 111	490	26 932	5 148
Podatek dochodowy	12	(4 909)	(492)	(4 567)	(1 249)
Yysk netto z działalności kontynuowanej		14 202	(2)	22 365	3 899
Yysk netto za okres		14 202	(2)	22 365	3 899
Inne całkowite dochody					
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(14)	-	12	6
Inne całkowite dochody netto		(14)	-	12	6
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		14 188	(2)	22 377	3 905
Yysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,56	(0,00)	0,88	0,15
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		0,56	(0,00)	0,88	0,15

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

	Nota	30 września 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		68	24
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		74 104	77 352
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 215 727	2 746 555
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	58 499	55 902
Pozostałe aktywa finansowe	16	35 987	9 047
Pozostałe aktywa niefinansowe		11 513	5 891
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		43 641	32 968
		2 521 964	3 010 164
Aktywa obrotowe			
Zapasy	14	1 170 253	373 314
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności		40 795	28 375
Należności z tytułu podatku dochodowego		11 935	8 439
Pozostałe aktywa finansowe	16	60 762	48 591
Pozostałe aktywa niefinansowe		27 750	22 263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	63 419	17 334
		1 374 914	498 316
SUMA AKTYWÓW		3 896 878	3 508 480
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	14
Zyski zatrzymane		775 702	761 500
Kapitał własny ogółem		1 196 635	1 182 447
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	15	1 427 142	1 148 421
Obligacje	15	513 717	350 342
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	19	14 248	15 372
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	50 896	52 670
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	54 986	2 080
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	20	18	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		88 010	74 752
		2 149 017	1 643 637
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	19	107 139	109 433
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19	50 100	48 753
Kredyty i pożyczki	15	115 542	242 903
Obligacje	15	70 029	111 936
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	3 227	3 372
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	43 966	43 910
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	20	150 038	113 857
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		9 281	4 514
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 904	3 718
		551 226	682 396
Zobowiązania ogółem		2 700 243	2 326 033
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		3 896 878	3 508 480

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

		okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Nota			
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk (strata) brutto		19 111	26 932
Korekty o pozycje:		(82 247)	2 171
Amortyzacja		4 402	5 059
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(49 117)	(53 384)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	18	(2 597)	(1 870)
Wycena instrumentów pochodnych		19 204	(9 047)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(7 912)	(12 948)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu zapasów		(126 372)	(94 449)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(11 109)	18 519
Zwiększenie(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		40 019	103 052
Odsetki		81 961	67 146
Podatek dochodowy zapłacony		(7 634)	(2 189)
Pozostałe	17	(23 092)	(17 718)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(63 136)	29 103
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		17 054	16 352
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	10 883
Spłata udzielonych pożyczek		16 853	4 981
Odsetki otrzymane		201	488
Pozostałe		-	-
Wydatki		127 236	164 900
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		992	484
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		83 990	164 407
Udzielenie pożyczek		42 254	9
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(110 182)	(148 548)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		961 042	374 143
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		481 094	106 253
Emisja dłużnych papierów wartościowych		218 504	112 061
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		204 383	155 829
Pozostałe	15	57 061	-
Wydatki		741 639	287 192
Spłata pożyczek i kredytów		352 079	51 916
Wykup dłużnych papierów wartościowych		107 069	22 342
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		206 360	151 263
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu		2 178	2 931
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		1 755	791
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		70 346	54 066
Pozostałe		1 852	3 883
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		219 403	86 951
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		46 085	(32 494)
Środki pieniężne na początek okresu		17 334	62 087
Środki pieniężne na koniec okresu		63 419	29 593

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU (NIEBADANE)

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	330 538	90 395	14	761 500	1 182 447
Zysk (strata) netto za okres	-	-	-	14 202	14 202
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(14)	-	(14)
Całkowity dochód za okres	-	-	(14)	14 202	14 188
Na dzień 30 września 2025 roku	<u>330 538</u>	<u>90 395</u>	<u>-</u>	<u>775 702</u>	<u>1 196 635</u>

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (NIEBADANE)

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	330 538	90 395	1	750 660	1 171 594
Zysk (strata) netto za okres	-	-	-	22 365	22 365
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	12	-	12
Całkowity dochód za okres	-	-	12	22 365	22 377
Na dzień 30 września 2024 roku	<u>330 538</u>	<u>90 395</u>	<u>13</u>	<u>773 025</u>	<u>1 193 971</u>

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Holding Spółka Akcyjna („Jednostka Dominująca”, „Emitent” „Spółka”) i jej spółek zależnych. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent jest Cavatina Sp. z o.o. Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Emitenta jest Cavatina Group S.A.

W dniu 23 lipca 2021 roku Cavatina Holding S.A. zadebiutowała na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19 lipca 2017 roku i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192 i numer NIP 6793154645. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20, Polska.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Zgodnie ze strategią, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. 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.

Grupa koncentruje działalność w dużych aglomeracjach miejskich. Decyzje o kolejnych projektach komercyjnych oraz projektach mieszkaniowych są podejmowane w oparciu o: (i) wyniki analiz dotyczących zapotrzebowania na powierzchnię biurową i mieszkaniową, (ii) szacowane możliwe do uzyskania stawki najmu i ceny sprzedaży mieszkań, (iii) dostępność wolnych nieruchomości gruntowych, atrakcyjnych pod względem lokalizacji i ceny, oraz (iv) szacowane koszty realizacji inwestycji. Grupa prowadzi projekty - na różnym poziomie zaawansowania - w Warszawie oraz miastach regionalnych, takich jak Łódź, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Katowice i Bielsko-Biała.

Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how, Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach:

(i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Półroczny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.

2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie sprawozdawczym skład Grupy uległ zmianie, spółka zależna Cavatina Architects GmbH została sprzedana jednostce dominującej najwyższego szczebla za kwotę 25 tys. EUR. Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Grupy Kapitałowej nie uległ zmianie.

Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 30 września 2025 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 43 jednostki kontrolowane przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) zostało sporządzone przez Jednostkę Dominującą zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2024 zatwierdzonym do publikacji w dniu 15 kwietnia 2025 roku.

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. walucie funkcjonalnej i prezentacji Grupy, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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

Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze śródroczne skrócone 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 niezmienionym istotnie zakresie.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2024 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się

dnia 1 stycznia 2025 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

W porównaniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2024 w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej nazwa linii sprawozdawczej:

- „zobowiązania inwestycyjne” została zmieniona na „zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług”,
- „zobowiązania z tytułu dostaw i usług” została zmieniona na „pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług”.

Dzięki zmianie nazwy linii sprawozdawczej i dodaniu do obecnej nazwy zobowiązań inwestycyjnych określenia „z tytułu dostaw i usług” czytelnik sprawozdania finansowego może jednoznacznie stwierdzić, że są to zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	30 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
EUR	4,2692	4,2730
USD	3,6315	4,1012

5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym

UZYSKANIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Na podstawie decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Wrocław w dniu 21 lutego 2025 roku, spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego dla nieruchomości Quorum B (Quorum Tower) zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu.

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

Na podstawie decyzji wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 22 września 2025 roku, spółka zależna Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie zamienne na budowę budynku mieszkalnego z powierzchnią usługową dla nieruchomości WiMa budynek A zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego w Łodzi.

W związku z uzyskanymi pozwoleniami Grupa dokonała reklasyfikacji w/w nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2025 roku, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 193 lokali mieszkalnych i usługowych w ramach inwestycji Belg Apartamenty etap I oraz 25 lokali mieszkalnych w ramach inwestycji WiMa Apartments B. Szerzej opisane w notce 8.

W okresie sprawozdawczym oraz po jego zakończeniu do dnia 24 listopada 2025 roku zawarto umowy sprzedaży 379 lokali mieszkaniowych. Umowy sprzedaży 296 lokali dotyczyły inwestycji będących na dzień bilansowy jeszcze w trakcie realizacji.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w nocie 15.

6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W ocenie Zarządu Grupy czynniki, które będą miały najistotniejszy wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału to:

- tempo postępu prac budowlanych oraz koszty realizacji projektów Grupy,
- tempo postępu komercjalizacji projektów Grupy,
- tempo i ceny sprzedaży lokali mieszkaniowych,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),
- realizacja strategii nabywania gruntów z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu rynkowych stóp procentowych,
- sytuacja na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości biurowych,
- ceny materiałów i usług budowlanych.

7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta

Zarząd nie zidentyfikował informacji, które są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy oraz jej wyniku finansowego i ich zmian, które nie byłyby ujawnione w innych elementach niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8. Przychody z najmu oraz z umów z klientami

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:

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Przychody z najmu (MSSF 16)	78 459	60 248
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	138 819	36 711
- przychody z tytułu service charge*	28 544	22 024
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	11 488	14 687
- przychody ze sprzedaży mieszkań**	98 787	-
Razem przychody z najmu i umów z klientami	217 278	96 959

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

W obszarze sprzedaży mieszkań, gdy umowa deweloperska została zaklasyfikowana do umów o sprzedaż wyrobu gotowego, a spółka Grupy (deweloper) zgodnie z umową przekazuje nabywcy część nieruchomości (lokal) i związaną z nim 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 wysokie 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.

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

Segmenty operacyjne podzielone zostały w oparciu o rodzaj realizowanych projektów, i są nimi:

- nieruchomości komercyjne obejmujące budowę oraz komercjalizację budynków biurowych,
- nieruchomości mieszkaniowe obejmujące budowę i mieszkań i lokali usługowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy,
- usługi generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych) świadczone wyłącznie na rzecz segmentów: nieruchomości komercyjnych i nieruchomości mieszkaniowych.

Segmenty sprawozdawcze są tożsame z segmentami wyodrębnionymi dla celów zarządczych.

W obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej i inwestycyjnej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Podatek dochodowy jest monitorowany również na poziomie Grupy i nie jest alokowany do segmentów.

Ocena wyników finansowych segmentów operacyjnych i decyzje o przydziale zasobów dokonywane są na bazie realizowanej marży brutto.

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za okres zakończony 30 września 2025 roku

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomość i komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody ze sprzedaży mieszkań	-	98 787	-	-	98 787
Koszty sprzedanych mieszkań	-	(64 960)	-	-	(64 960)
Wynik na sprzedaży mieszkań	-	33 827	-	-	33 827
Przychody z najmu i aranżacji	121 158	-	-	(2 667)	118 491
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(50 057)	-	-	846	(49 211)
Wynik z najmu i aranżacji	71 101	-	-	(1 821)	69 280
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	49 117	-	-	-	49 117
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	279 475	(279 475)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(214 735)	214 735	-
Wynik generalnego wykonawcy	-	-	64 740	(64 740)	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartały zakończone dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości i komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Wynik na segmencie	120 218	33 827	64 740	(66 561)	152 224
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	2 597	-	-	-	2 597

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych wg stanu na dzień 30 września 2025 roku

Wybrane pozycje z sytuacji finansowej w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Działalność pozostała	Razem
Wartość firmy	-	-	82 425	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	258	-	5 856	68 058	74 172
Nieruchomości inwestycyjne	2 215 727	-	-	-	2 215 727
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	58 499	-	-	-	58 499
Zapasy	-	1 139 353	30 900	-	1 170 253
Pozostałe aktywa segmentów	107 213	51 898	31 834	41 438	232 383
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 971	11 316	7 965	13 167	63 419
RAZEM AKTYWA	2 412 668	1 202 567	158 980	122 663	3 896 878
Kredyty i pożyczki	1 247 894	227 430	31 985	35 375	1 542 684
Obligacje	7 345	75 813	-	500 588	583 746
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	-	-	121 387	-	121 387
Pozostałe zobowiązania	84 862	181 118	49 070	38 181	353 231
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	1 340 101	484 361	202 442	574 144	2 601 048

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za okres zakończony 30 września 2024 roku

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody z najmu i aranżacji	100 200	-	-	(3 241)	96 959
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(46 427)	-	-	1 321	(45 106)
Wynik z najmu i aranżacji	53 773	-	-	(1 920)	51 853
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	53 384	-	-	-	53 384
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	284 961	(284 961)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(201 424)	201 424	-
Wynik generalnego wykonawcy	-	-	83 537	(83 537)	-
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	107 157	-	-	(1 920)	105 237
Wynik na segmencie	107 157	-	83 537	(85 457)	105 237
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	1 870	-	-	-	1 870

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 rok

Wybrane pozycje z sytuacji finansowej w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Działalność pozostała	Razem
Wartość firmy	-	-	82 425	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	812	-	6 782	69 782	77 376
Nieruchomości inwestycyjne	2 746 555	-	-	-	2 746 555
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	55 902	-	-	-	55 902
Zapasy	-	366 162	7 152	-	373 314
Pozostałe aktywa segmentów	114 377	9 255	21 158	10 784	155 574
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 909	6 349	642	434	17 334
RAZEM AKTYWA	2 927 555	381 766	118 159	81 000	3 508 480
Kredyty i pożyczki	1 156 661	57 514	134 436	42 713	1 391 324
Obligacje	32 362	48 084	-	381 832	462 278

Wybrane pozycje z sytuacji finansowej w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Działalność pozostała	Razem
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	-	-	124 805	-	124 805
Pozostałe zobowiązania	63 351	117 858	75 324	8 109	264 642
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	1 252 374	223 456	334 565	432 654	2 243 049

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

11. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 412	531
Odsetki pozostałe	482	12
Zrealizowane przychody instrumentów pochodnych	-	1 682
Dodatnie różnice kursowe	9 858	23 475
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	9 046
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej	912	-
Pozostałe przychody finansowe	17	13
Przychody finansowe ogółem	12 681	34 759

Koszty finansowe	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Odsetki od kredytów i pożyczek	46 813	46 316
Odsetki od obligacji	33 894	20 570
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	1 755	791
Pozostałe odsetki	1 434	399
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	2 127	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	19 159	-
Koszty faktoringu	3 114	2 335
Koszty otrzymanych poręczeń	4 947	4 558
Inne koszty finansowe	2 718	4 474
Koszty finansowe ogółem	115 961	79 443

12. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według stawki 19%, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	19 111	26 932
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	3 631	5 117
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	4 909	4 567
Różnica, w tym:	1 278	(550)
- wynikająca z różnic trwałych	1 240	165
- wynikająca z podatku minimalnego oraz innych zmian	38	(715)

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU (niebadane)

	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	-	1 038	174	-	34	40 784	141	40 643
Equal Business Park D, Kraków	112 413	-	112 413	-	2 504	-	-	(734)	114 183	-	114 183
Palio Office Park A, Gdańsk	161 390	126	161 264	-	7 142	366	-	(1 077)	167 821	126	167 695
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (biurowiec)	80 876	329	80 547	42	1 789	-	-	(1 860)	80 847	371	80 476
Global Office Park A1, Katowice	286 274	282	285 992	-	2 850	678	-	(2 226)	287 575	282	287 293
Global Office Park A2, Katowice	254 957	286	254 671	-	2 426	2 710	-	(1 021)	259 073	286	258 787
Palio Office Park B, Gdańsk	70 770	122	70 648	-	2 152	1 704	-	8	74 634	122	74 512
Quorum D, Wrocław	179 847	1 766	178 081	-	1 029	2 397	-	(195)	183 078	1 766	181 312
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 303	-	40 303	-	600	147	-	146	41 196	-	41 196
Ocean Office Park B, Kraków	279 036	2 398	276 638	-	145	17 120	-	(329)	295 972	2 398	293 574
WIMA D, Łódź	17 086	336	16 750	-	46	119	-	(181)	17 070	336	16 734
Ocean Office Park D, Kraków	55 161	-	55 161	-	243	-	-	(6)	55 398	-	55 398
Quorum A, Wrocław	174 483	6 993	167 490	-	3 656	4 975	-	63	183 177	6 993	176 184
Grundmanna A, Katowice	168 429	303	168 126	-	(3 598)	13 155	-	726	178 712	303	178 409
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 920 563	13 082	1 907 481	42	22 022	43 545	-	(6 652)	1 979 520	13 124	1 966 396
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	825 992	11 367	449 546	(31)	21 554	49 739	-	(661 047)	236 207	299	-
Razem	2 746 555	24 449	2 357 027	11	43 576	93 284	-	(667 699)	2 215 727	13 423	1 966 396

*nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 40 419 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 34 649 tys. PLN.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec września 2025 roku wyniósł 235 908 tys. PLN (2024: 365 079 tys. PLN). Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 9 miesięcy 2025 roku wyniosły 22 586 tys. PLN, z czego 8 427 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

W okresie zakończonym dnia 30 września 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennych pozwoleń na budowę budynków mieszkalno-usługowych, Grupa dokonała rekasyfikacji nieruchomości: Quorum B (Quorum Tower) o wartości 510 553 tys. PLN zlokalizowanej przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu, Grundmanna B (Grundmanna Apartments) o wartości 45 624 tys. PLN zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach, nieruchomości WiMa budynek A o wartości 104 870 tys. PLN zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego w Łodzi z nieruchomości inwestycyjnych w budowie do zapasów.

Rekasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zmniejszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza kolejnych rekasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartały zakończone dnia 30 września 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 użytkowani a (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 A, Bielsko-Biała (biurowiec)	83 824	329	83 495	-	(3 908)	1 113	-	-	(153)	80 876	329	80 547
Global Office Park A1, Katowice	282 378	282	282 096	-	5 882	2 439	-	-	(4 425)	286 274	282	285 992
Global Office Park A2, Katowice	261 861	286	261 575	-	(16 030)	9 754	-	-	(628)	254 957	286	254 671
Palio Office Park B, Gdańsk	59 444	61	59 383	61	4 887	6 198	-	-	180	70 770	122	70 648
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)	3 631	-	-	237	40 303	-	40 303
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)	-	-	-	789	55 161	-	55 161
Quorum A, Wrocław	-	-	-	-	(3 142)	12 115	163 917	-	1 593	174 483	6 993	167 490
Grundmanna A, Katowice	-	-	-	303	24 081	68 180	75 827	-	38	168 429	303	168 126
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 565 104	4 384	1 560 720	1 705	(13 237)	128 015	239 744	-	(768)	1 920 563	13 082	1 907 481
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	905 071	18 371	557 595	(11)	82 861	88 934	(239 744)	(11 119)	-	825 992	11 367	449 546
Razem	2 470 175	22 755	2 118 315	1 694	69 624	216 949	-	(11 119)	(768)	2 746 555	24 449	2 357 027

*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 40 419 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec 2024 roku wyniósł 365 079 tys. PLN (2023: 329 105 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2024 roku wyniosły 44 285 tys. PLN, z czego 23 274 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartały zakończone dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (niebadane)

	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	-	(1 931)	1 032	-	-	(167)	41 576	141	41 435
Equal Business Park D, Kraków	101 308	-	101 308	-	6 554	3 361	-	-	(538)	110 685	-	110 685
Palio Office Park A, Gdańsk	156 393	126	156 267	-	1 040	1 159	-	-	909	159 501	126	159 375
Cavatina Hall A, Bielsko-Biała (biurowiec)	83 824	329	83 495	-	(2 716)	423	-	-	(150)	81 381	329	81 052
Global Office Park A1, A2, Katowice	544 239	568	543 671	-	(6 833)	10 441	-	-	(3 665)	544 182	568	543 614
Palio Office Park B, Gdańsk	59 444	61	59 383	61	7 328	5 841	-	-	322	72 996	122	72 874
Quorum D, Wrocław	186 652	1 766	184 886	-	(10 802)	5 376	-	-	305	181 531	1 766	179 765
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 647	-	40 647	-	(1 201)	3 371	-	-	(9)	42 808	-	42 808
Ocean Office Park B, Kraków	274 376	1 282	273 094	558	148	7 213	-	-	1 452	283 747	1 840	281 907
WIMA D, Łódź	17 029	111	16 918	225	(887)	149	-	-	471	16 987	336	16 651
Ocean Office Park D, Kraków	58 550	-	58 550	-	(3 974)	-	-	-	731	55 307	-	55 307
Quorum A, Wrocław	-	-	-	-	7 957	8 065	163 917	-	1 160	181 099	6 992	174 107
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 565 104	4 384	1 560 720	844	(5 317)	46 431	163 917	-	821	1 771 800	12 220	1 759 580
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	905 071	18 371	557 595	291	59 820	133 765	(163 917)	(11 119)	-	923 911	11 670	547 215
Razem	2 470 175	22 755	2 118 315	1 135	54 503	180 196	-	(11 119)	821	2 695 711	23 890	2 306 795

*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 41 736 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 września 2024 roku wyniósł 365 026 tys. PLN (2023: 329 105 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2024 roku wyniosły 38 225 tys. PLN, z czego 21 292 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

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.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2025 roku zostały wykonane bez istotnej zmiany założeń w porównaniu do wycen wykonywanych na dzień 31 grudnia 2024 roku.

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

- na dzień 30 września 2025 roku: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 94%, Ocean Office Park B – 95%, Global Office Park A – 92%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 45%, Quorum D – 88%, 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 – 95%, 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%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 września 2025 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 września 2025 roku.

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko - Biata (biurowiec)	Global Office Park A1 Katowice	Global Office Park A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk
Wartość godziwa	40 643	114 183	167 695	80 476	287 293	258 787	74 512
Skumulowana marża*	11 591	34 860	58 899	15 349	47 307	42 614	14 236
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	29%	31%	35%	19%	16%	16%	19%

	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	181 312	41 196	293 574	16 734	55 398	176 184	178 409
Skumulowana marża*	25 076	794	81 026	98	(1 674)	19 337	39 559
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	14%	2%	28%	0,6%	(3%)	11%	22%

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

14. Zapasy

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU (niebadane)

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	37 388	287	-	12 373	(8 783)	-	40 978	287
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	60 033	1 051	-	25 778	-	-	85 811	1 051
Widzewska Manufaktura, Budynek A, Łódź	-	-	-	-	-	104 870	104 870	1 273
Belg Apartamenty, etap I, Katowice	64 993	-	-	5 456	(52 681)	-	17 768	-
Belg Apartamenty, etap II, Katowice	35 492	-	-	22 247	-	-	57 739	-
Quorum Tower, Wrocław	-	-	-	74 105	-	510 553	584 658	9 506
Grundmanna Apartments, Katowice	-	-	-	15 013	-	45 625	60 638	258
Budynki mieszkalne w realizacji	197 906	1 338	-	154 972	(61 464)	661 048	952 462	2 611
Pozostałe zapasy	175 408	22 069	(1)	42 384	-	-	217 791*	22 068
Razem	373 314	23 407	(1)	197 356	(61 464)	661 048	1 170 253	24 679

* w tym 187 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.

W I kwartale 2025 roku, 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, o wartości 510 553 tys. PLN. W II kwartale 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości Grundmanna B (Grundmanna Apartments) zlokalizowanej przy ul. Grundmanna w Katowicach z nieruchomości inwestycyjnej w budowie do zapasów o wartości 45 624 tys. PLN. W III kwartale w związku z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, Grupa dokonała reklasyfikacji nieruchomości WiMa budynek A zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego w Łodzi o wartości 104 870 tys. PLN. Wyżej wymienione reklasyfikacje zostały zaprezentowane w ramach innych zwiększeń.

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 zapasów w okresie 9 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2025 roku wyniosły 53 500 tys. PLN, z czego 12 165 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Budynki mieszkalne w realizacji			Pozostałe zapasy	Razem
	Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	Belg Apartamenty, Katowice		
Saldo otwarcia	11 373	20 271	53 571	146 637	231 852
Zmiana w okresie:	26 015	39 761	46 913	28 773	141 462
Prawo do użytkowania aktywów	8	484	-	-	492
Nakłady inwestycyjne	26 007	39 277	46 913	28 773	140 970
Saldo zamknięcia, w tym	37 389	60 033	100 484*	175 408**	373 314
- prawo do użytkowania aktywów (prawo wieczystego użytkowania gruntów)	287	1 051	-	22 069	23 407

* w tym ok. 34 mln PLN kosztów gruntu na realizację II etapu, na który w I kwartale 2025 roku Grupa uzyskała zamienne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego, ** 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 24 listopada 2025 roku.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Belg Apartamenty etap I	99 296	213	6 836	14	106 132	227
Belg Apartamenty etap II	29 854	64	29 981	51	59 835	115
Wima Apartments A	-	-	4 079	7	4 079	7
Wima Apartments B	29 716	70	3 518	11	33 234	81
Wima Apartments C	89 092	218	7 628	18	96 720	236
Quorum Tower	172 762	147	19 166	17	191 928	164
Grundmanna Apartments	8 492	20	9 918	21	18 410	41
Razem	429 212	732	81 126	139	510 338	871

15. Zadłużenie

	30 września 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Kredyty	1 193 795	1 190 339
Pożyczki od jednostek powiązanych	34 049	52 797
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	314 840	148 188
Obligacje	583 746	462 278
Pochodne instrumenty finansowe	87	2 080
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	47 867	47 858
Pozostałe zobowiązania leasingowe	6 256	8 184
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	41 861	43 910
Pozostałe zobowiązania finansowe	57 004	-
Zadłużenie razem, w tym:	2 279 505	1 955 634
- część długoterminowa	2 046 741	1 553 513
- część krótkoterminowa	232 764	402 121

KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 13 stycznia 2025 roku w spółce zależnej Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. nastąpiło uruchomienie kredytu budowlanego na kwotę 15 814 tys. EUR oraz uruchomienie kredytu na VAT na kwotę 13 874 tys. PLN, na podstawie umowy podpisanej w dniu 2 grudnia 2024 roku z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Termin konwersji na kredyt inwestycyjny przypada w dniu 18 września 2026 roku, termin ostatecznej spłaty kredytu na VAT przypada w dniu 18 grudnia 2026 roku, termin ostatecznej spłaty kredytu inwestycyjnego przypada w dniu 20 września 2031 roku.

W dniu 15 stycznia 2025 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. podpisała aneks numer 1 z HypoNoe LandesBank Fur NiederOsterreich Und Wien AG do umowy kredytu z dnia 17 stycznia 2023 roku wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 17 stycznia 2026 roku. Kredyt został spłacony w dniu 10 marca 2025 roku.

W I kwartale 2025 roku, na mocy podpisanego aneksu, spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. przedłużyła Umowę Wieloproduktową z ING Bankiem Śląskim S.A. do dnia 25 stycznia 2026 roku.

W dniu 6 marca 2025 roku została uruchomiona pożyczka od jednostki niepowiązanej w spółce zależnej Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. Maksymalna kwota pożyczki to 40 600 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada 24 miesiące od daty uruchomienia pożyczki.

W dniu 16 lipca 2025 roku Cavatina Holding S.A. podpisała z jednostką niepowiązaną aneks do umowy pożyczki udzielonej w kwocie 8 mln EUR, wydłużający termin ostatecznej spłaty do dnia 19 czerwca 2030 roku.

W dniu 23 lipca 2025 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała z VeloBank S.A. aneks do umowy kredytowej o kredyt w rachunku bieżącym zwiększający kwotę kredytu do 25 mln PLN oraz wydłużający termin spłaty do dnia 21 sierpnia 2026 roku.

W dniu 25 sierpnia 2025 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. aneks do umowy kredytu odnawialnego zwiększający kwotę kredytu do 60 mln PLN oraz wydłużający termin spłaty do dnia 25 sierpnia 2026 roku.

W dniu 23 września 2025 roku spółki zależne Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek B w Krakowie), Jardin Sp. z o.o. (Ocean Office Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. (Equal Business Park budynek D w Krakowie), Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek A we Wrocławiu), Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. (Quorum Office Park budynek D we Wrocławiu), Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. (Palio Office Park budynek A w Gdańsku), Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. (Palio Office Park budynek B w Gdańsku), Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (Global Office Park budynek A1 i A2 w Katowicach), Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. (Global Office Park budynek C w Katowicach), Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. (Grundmanna Office Park budynek A w Katowicach) (łącznie „Kredytobiorcy”) zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z Landesbank Baden-Württemberg z siedzibą w Stuttgarcie oraz Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu (łącznie „Kredytodawcy”) umowę kredytu. Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach Umowy wynosi łącznie 270 mln EUR.

Część kredytu w kwocie 237,5 mln EUR oraz 12,5 mln PLN została przeznaczona na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego w/w spółek zależnych. Kredytobiorcy są dłużnikami solidarnymi w zakresie zobowiązania do spłaty kredytów oraz wszelkich innych zobowiązań wynikających z podpisanej umowy.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 6 marca 2025 roku Cavatina Holding S.A. wyemitowała obligacje serii P2024D o wartości nominalnej 49 877 tys. PLN, z czego 11 344 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C. Termin wykupu przypada na dzień 6 marca 2029 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 11 marca 2025 roku.

W dniu 21 marca 2025 roku została podjęta uchwała o emisji przez Cavatina Holding S.A. obligacji serii G. Dnia 7 kwietnia 2025 roku miało miejsce warunkowe przydzielenie obligacji serii G o wartości nominalnej 38 626 tys. PLN, z czego 8 783 tys. PLN zostało potrącone z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C. Dniem wykupu jest 14 kwietnia 2029 roku.

W dniu 17 kwietnia 2025 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w spółce programu emisji obligacji („Program IV”), w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania,

w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. W dniu 17 kwietnia 2025 roku spółka złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wnioszek o zatwierdzenie Prospektu Podstawowego. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego decyzją z dnia 26 maja 2025 roku zatwierdził Prospekt Podstawowy.

W dniu 1 lipca 2025 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji obligacji serii P2025A do nie więcej niż 50 359 obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50 359 tys. PLN. Dnia 8 lipca 2025 roku obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Termin wykupu przypada na 8 lipca 2028 roku. Łączna cena emisyjna 40 094 obligacji w wysokości 39 718 tys. PLN została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych. Pozostała wartość została uregulowana poprzez potrącenie z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii P2022A, P2022B i P2022C.

W dniu 3 września 2025 roku Zarząd Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do nie więcej niż 111 355 obligacji serii P2025B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11 136 tys. EUR. Dnia 11 września 2025 roku obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Termin wykupu przypada na 11 września 2029 roku. Zarząd Spółki na warunkach określonych w uchwale emisyjnej postanowił dokonać nabycia w celu umorzenia łącznie 13 355 obligacji zwykłych Spółki na okaziciela serii EUR01. Łączna cena emisyjna 98 633 obligacji w wysokości 9 745 tys. EUR została opłacona z wykorzystaniem środków pieniężnych. Pozostała wartość została uregulowana poprzez potrącenie z wierzytelnościami inwestorów z tytułu dokonanego odkupu obligacji serii EUR01.

W dniu 8 września 2025 roku Spółka dokonała wykupu obligacji serii P2022A w terminie ich zapadalności za kwotę 31 mln PLN.

INNE

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.

Środki pozyskane w ramach umowy leasingu zostały w części przeznaczone na spłatę kredytu udzielonego przez AION S.A. Spółce na mocy umowy kredytu z dnia 11 marca 2021 roku. Wartość zobowiązania z tytułu kredytu na dzień spłaty wynosiła 6,7 mln EUR.

16. Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki udzielone	35 280	8 217
Pochodne instrumenty finansowe	-	11 970
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	61 469	37 451
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	7 979	12 267
- kaucje wpłacone przez najemców	23 624	19 425
- rachunki powiernicze	29 866	5 759
Razem	96 749	57 638
- długoterminowe	35 987	9 047
- krótkoterminowe	60 762	48 591

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30 września 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Środki pieniężne w banku	63 419	17 334
Razem	63 419	17 334

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w ramach pozostałych korekt z działalności operacyjnej prezentowana jest m.in. zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania, w tym środków zdeponowanych na rachunkach powierniczych w kwocie (-)23 mln PLN.

18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

Tabela poniżej przedstawia uzgodnienie aktywów netto jednostki współkontrolowanej do wartości bilansowych udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy:

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	55 902	55 984
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	2 597	1 870
Wartość udziałów na 30.09.	58 499	57 854

19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	30 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:		
Zobowiązania inwestycyjne wobec jednostek pozostałych	121 387	124 805
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	2 872	3 507
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek pozostałych	47 228	45 246
Razem	171 487	173 558
- długoterminowe	14 248	15 372
- krótkoterminowe	157 239	158 186

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.

20. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	30 września 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	5 924	15 528
Podatek VAT	2 436	14 255
Podatek dochodowy od osób fizycznych	248	184
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	506	492
Podatek od nieruchomości, opłata za prawo do wieczystego użytkowania gruntu i inne	2 734	597
Zaliczki wpłacone przez klientów	108 988	85 508
Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze oraz opłaty rezerwacyjne	28 475	5 759
Inne zobowiązania niefinansowe	6 669	7 062
Razem	150 056	113 857
- długoterminowe	18	-
- krótkoterminowe	150 038	113 857

21. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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.

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 poniżej przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych.

	30 września 2025 roku (niebadane)	31 grudnia 2024 roku
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	11 970
Razem aktywa	-	11 970
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Kontrakty IRS na stopę procentową	87	2 080
Razem zobowiązania	87	2 080

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2024 roku (niebadane)
Zysk (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(2 127)	1 682
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(19 159)	9 046
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	(21 286)	10 728

22. Transakcje z podmiotami powiązanymi

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU (niebadane)

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	63	95	34	-	7 965	17
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	94	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	5	17	2 766	755	246	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	9 960	3 256	-	45	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	355	2 017	-	344	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5 604	-	19	-	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	6	562	69	58	-
Pozostałe spółki powiązane	-	319	17	180	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	29	2 642	-	-	-	-
Razem	10 412	14 050	3 379	1 412	8 269	17

*odsetki odniesione w koszty finansowe w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i/lub zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych bądź wartość zapasów.

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU (niebadane)

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	108	25	-	-	6 509	17
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	7	-	46	-	-
Pensieri di Cavatina srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	122	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	32	24	3 081	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	133	2 311	-	-	-	-
Spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. (spółki zależnej od Cavatina Group S.A.)	881	12 633	17	-	-	10
Ctank S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	-	7	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	348	898	-	485	-	-
Spółki z Grupy Kapitałowej Cavare S.A. - spółka powiązana osobowo	-	11	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	13	470	-	-	-	-
Razem	1 637	16 386	9 607	531	-	27

*odsetki odniesione w koszty finansowe w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i/lub zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych bądź wartość zapasów.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartały zakończone dnia 30 września 2025 roku
(w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU (niebadane)

	Należności z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki udzielone	Pożyczki i inne zobowiązania dłużne
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	3 883	2 964	-	-
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	95	-	1 154	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	791	246	23 467	34 049
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	18 247	2 909	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	1 439	94	7 723	-
Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	897	3 888	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5 538	-	231	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	2 319	-
Pozostałe spółki powiązane	34	-	386	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Razem	30 924	10 101	35 280	34 049

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Należności z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki udzielone	Pożyczki i inne zobowiązania dłużne
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	2 376	3 981	-	6 372
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	7	-	834	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	801	-	-	34 340
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	2 492	396	-	-
Resi Capital S.A. (spółki zależnej od Cavatina Group S.A.)	51	7 934	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2 925	3 153	-	-
Pozostałe spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.	63	83	-	-
Ctank S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	4	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	236	255	7 383	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	17	-	-	10 076
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)	-	-	-	2 009
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Razem	8 985	15 908	8 217	52 797

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartały zakończone dnia 30 września 2025 roku
 (w tysiącach PLN)

POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Group S.A.	EUR	5 497	23 467	Euribor + marża	25.03.2030	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	386	Wibor + marża	31.12.2025	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Art GmbH	EUR	270	1 154	Euribor + marża	20.08.2028	brak
Cavatina Holding S.A.	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	231	Wibor + marża	24.04.2030	brak
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Cavare S.A.	PLN	-	2 319	Wibor + marża	14.05.2030	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 809	7 723	stałe	31.12.2037	brak
Razem w tym:				35 280			
- część długoterminowa				34 894			
- część krótkoterminowa				386			

23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 27 października 2025 roku spółka Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. podpisała z mBank S.A. umowę kredytu budowlanego na maksymalną kwotę 94 mln PLN oraz kredytu na VAT na maksymalną kwotę 5 mln PLN. Termin spłaty przypada 36 m-cy po pierwszym dniu wypłaty lub 27 lutego 2029 roku. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania kredyty nie zostały uruchomione.

W dniu 19 listopada 2025 roku Spółka dokonała wykupu obligacji serii EUR01 w terminie ich zapadalności za kwotę ponad 5 mln PLN.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządził

Michał Chudy
Dyrektor Działu
Konsolidacji i Sprawozdawczości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 27 listopada 2025 roku

