



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

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

KRAKÓW, 30 MARCA 2026 ROKU

Dokument ten nie stanowi oficjalnej wersji Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 roku. Oficjalne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami ESEF.

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	10
3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej	12
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	13
5.1. Profesjonalny osąd	13
5.2. Niepewność szacunków i założeń	16
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
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	27
9.7. Nieruchomości inwestycyjne	28
9.8. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	30
9.9. Leasing	31
9.9.1. Grupa jako leasingobiorca	31
9.9.2. Grupa jako leasingodawca	32
9.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	32
9.11. Aktywa finansowe	33
9.12. Utrata wartości aktywów finansowych	34
9.13. Zapasy	35
9.14. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	35
9.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	36
9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	36
9.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36
9.18. Faktoring	36
9.19. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych	37
9.20. Rezerwy	38
9.21. Płatności w formie akcji	38
9.21.1. Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych	38
9.22. Przychody	39
9.22.1. Przychody z najmu i aranżacji	39
9.22.2. Przychody ze sprzedaży mieszkań	40
9.22.3. Odsetki	41

9.22.4.	Dywidendy	41
9.23.	Wynik z tytułu zbycia nieruchomości	41
9.24.	Podatki	42
9.24.1.	Podatek bieżący	42
9.24.2.	Podatek odroczony	42
9.24.3.	Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego	43
9.25.	Zysk netto na akcję	43
10.	Przychody z najmu i aranżacji oraz z pozostałych umów z klientami	43
10.1.	Przychody w podziale na kategorie	43
11.	Segmenty operacyjne	44
12.	Przychody i koszty	46
12.1.	Pozostałe przychody operacyjne	46
12.2.	Pozostałe koszty operacyjne	46
12.3.	Przychody finansowe	46
12.4.	Koszty finansowe	46
12.5.	Koszty według rodzajów	47
12.6.	Koszty świadczeń pracowniczych	47
13.	Podatek dochodowy	47
13.1.	Obciążenie podatkowe	47
13.2.	Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	48
13.3.	Odroczony podatek dochodowy	48
14.	Zysk przypadający na jedną akcję	49
15.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	49
16.	Leasing	49
16.1.	Grupa jako leasingobiorca	49
16.2.	Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	50
17.	Rzeczowe aktywa trwałe	51
18.	Nieruchomości inwestycyjne	52
19.	Wartość firmy	57
20.	Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	58
21.	Zapasy	60
22.	Pozostałe aktywa	61
22.1.	Pozostałe aktywa finansowe	61
22.2.	Pozostałe aktywa niefinansowe	63
23.	Świadczenia pracownicze	63
23.1.	Programy motywacyjne na bazie akcji	63
24.	Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności	63
25.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64
26.	Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe	64
26.1.	Kapitał podstawowy	64
26.2.	Niepodzielony zysk/(strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	64
27.	Zadłużenie	65
28.	Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej	81
29.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	82
29.1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	82
29.2.	Pozostałe zobowiązania niefinansowe	82
29.3.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	83
29.4.	Pozostałe zobowiązania finansowe	83

30. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	83
31. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe	84
32. Sprawy sądowe.....	84
33. Rozliczenia podatkowe.....	84
34. Informacje o podmiotach powiązanych	84
34.1. Znaczący Akcjonariusze Spółki	87
34.2. Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką.....	87
34.3. Jednostka współkontrolowana	88
34.4. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	88
34.5. Pożyczki udzielone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej	88
34.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	88
34.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	88
35. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	89
36. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	89
36.1. Ryzyko stopy procentowej.....	90
36.2. Ryzyko walutowe	90
36.3. Ryzyko kredytowe	91
36.4. Ryzyko negatywnego wpływu na środowisko naturalne.....	92
36.5. Ryzyko związane z płynnością.....	92
37. Instrumenty finansowe.....	95
37.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	95
37.2. Pochodne instrumenty finansowe	96
38. Zarządzanie kapitałem	97
39. Struktura zatrudnienia	97
40. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej.....	97
41. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	98

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

		rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Działalność kontynuowana	Nota		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	10	128 437	-
Koszty sprzedanych mieszkań	21	(87 864)	-
Wynik na sprzedaży mieszkań		40 573	-
Przychody z najmu i aranżacji	10	161 561	132 284
Koszty związane z najmem i aranżacjami	12.5	(67 613)	(63 163)
Wynik z najmu i aranżacji		93 948	69 121
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	18	33 409	68 506
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań		167 930	137 627
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(47 393)	(48 170)
Pozostałe przychody operacyjne	12.1	13 837	10 417
Pozostałe koszty operacyjne	12.2	(7 581)	(6 883)
Zysk z działalności operacyjnej		126 793	92 991
Przychody finansowe	12.3	35 541	31 999
Koszty finansowe	12.4	(156 799)	(112 551)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20	59	(82)
Zysk brutto		5 594	12 357
Podatek dochodowy	13	(2 251)	(1 517)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		3 343	10 840
Zysk netto za okres		3 343	10 840
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(14)	13
Inne całkowite dochody netto		(14)	13
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		3 329	10 853
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	14	0,13	0,43
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	14	0,13	0,43

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		109	24
Wartość firmy	19	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	17	77 577	77 352
Nieruchomości inwestycyjne	18	2 211 819	2 746 555
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20	55 961	55 902
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	55 005	9 047
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	14 549	5 891
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.3	49 743	32 968
		2 547 188	3 010 164
Aktywa obrotowe			
Zapasy	21	1 240 634	373 314
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	24	50 842	28 375
Należności z tytułu podatku dochodowego		13 173	8 439
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	109 956	48 591
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	17 729	22 263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	44 125	17 334
		1 476 459	498 316
SUMA AKTYWÓW		4 023 647	3 508 480
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy	26.1	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		764 843	761 500
Kapitał własny ogółem		1 185 776	1 182 447
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	27	1 370 525	1 148 421
Obligacje	27	533 548	350 342
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	29.1	14 768	15 372
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	50 314	52 670
Pozostałe zobowiązania finansowe	29.4	70 452	2 080
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	87 144	74 752
		2 126 751	1 643 637
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	29.1	104 929	109 433
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29.1	49 674	48 753
Kredyty i pożyczki	27	221 632	242 903
Obligacje	27	89 451	111 936
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	3 307	3 372
Pozostałe zobowiązania finansowe	29.4	37 431	43 910
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	29.2	193 581	113 857
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	29.3	7 675	4 514
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3 440	3 718
		711 120	682 396
Zobowiązania ogółem		2 837 871	2 326 033
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		4 023 647	3 508 480

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		5 594	12 357
Korekty o pozycje:		(85 053)	52 661
Amortyzacja	12.5	5 724	6 675
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych		-	-
(Zysk) strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	18	(33 409)	(68 506)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	20	(59)	82
Wycena instrumentów pochodnych		28 284	(8 937)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(17 948)	(10 292)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu zapasów		(206 273)	(138 148)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	30	(4 124)	17 474
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	30	119 080	165 149
Odsetki		112 228	96 758
Podatek dochodowy zapłacony		(11 646)	(3 527)
Pozostałe	30	(76 910)	(4 067)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(79 459)	65 018
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		44 555	18 331
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	1 979
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	10 883
Spłata udzielonych pożyczek		44 349	4 981
Odsetki otrzymane		98	488
Pozostałe		108	-
Wydatki		229 389	207 302
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		1 491	313
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		140 472	206 979
Udzielenie pożyczek		87 426	10
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(184 834)	(188 971)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		994 645	526 526
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		394 944	138 415
Emisja dłużnych papierów wartościowych		275 692	165 343
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		266 948	222 768
Inne wpływy		57 061	-
Wydatki		703 561	447 326
Spłata pożyczek i kredytów		205 045	64 190
Wykup dłużnych papierów wartościowych		123 974	76 512
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		268 962	218 216
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	16	2 884	3 867
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		2 285	1 524
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		96 761	79 120
Pozostałe		3 650	3 897
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		291 084	79 200
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		26 791	(44 753)
Środki pieniężne na początek okresu		17 334	62 087
Środki pieniężne na koniec okresu		44 125	17 334

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2025 roku	26.1	330 538	90 395	14	761 500	1 182 447
Zysk (strata) netto za okres		-	-	-	3 343	3 343
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	(14)	-	(14)
Całkowity dochód za okres		-	-	(14)	3 343	3 329
Na dzień 31 grudnia 2025 roku		330 538	90 395	-	764 843	1 185 776

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	26.1	330 538	90 395	1	750 660	1 171 594
Zysk (strata) netto za okres		-	-	-	10 840	10 840
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	13	-	13
Całkowity dochód za okres		-	-	13	10 840	10 853
Na dzień 31 grudnia 2024 roku		330 538	90 395	14	761 500	1 182 447

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ 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, Polska.

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 wewnętrznie, 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku 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 Holding Spółka Akcyjna oraz 43 spółki zależne konsolidowane metodą pełną oraz jedna jednostka współkontrolowana konsolidowana metodą praw własności.

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 GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej	100%	100%
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o. (dawniej Carbon Tower Sp. z o.o.)	Kraków	kompleksowa obsługa najemców oraz zarządzanie nieruchomościami	100%	100%
Grundmanna Apartments Sp. z o.o. (dawniej: Tischnera Office Sp. z o.o.)	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	35% (jednostka współkontrolowana)	35% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	brak działalności operacyjnej	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall A zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
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 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	n/d	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum D zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum A zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość mieszkaniową	100%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość komercyjną, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

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 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością Grundmanna Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	przygotowanie inwestycji w nieruchomości komercyjną	95%	95%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością WiMa D zlokalizowaną w Łodzi	100%	100%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową Belg Apartamenty	100%	100%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	100%
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową WiMa Apartments	100%	100%
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%

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

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

Po dniu bilansowym spółka Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. została sprzedana do jednostki powiązanej Cavare S.A. oraz Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji, została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej

W skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2025 roku wchodziło trzech członków:

1. Rafał Malarz, jako Prezes Zarządu,
2. Daniel Draga, jako Wiceprezes Zarządu,
3. Szymon Będkowski, jako Wiceprezes Zarządu.

Wspólna kadencja członków Zarządu Emitenta upływa z dniem 19 lipca 2027 roku.

W skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku wchodziło pięciu członków:

1. Michał Dziuda, jako Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Filip Dziuda, jako członek Rady Nadzorczej,
3. Paulina Kulejewska, jako członek Rady Nadzorczej,
4. Agnieszka Netter, jako członek Rady Nadzorczej (niezależny),
5. Anna Duszańska, jako członek Rady Nadzorczej (niezależny).

Wspólna kadencja członków Rady Nadzorczej Emitenta upłynęła z dniem 31 grudnia 2025 roku.

W dniu 7 stycznia 2026 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Cavatina Holding S.A. powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki Michała Dziudę, Filipa Dziudę, Agnieszkę Netter, Krzysztofa Smółkę, Patrycję Lesiak – Świątek.

Wspólna 5-letnia kadencja członków Rady Nadzorczej Emitenta upływa w dniu 31 grudnia 2031 roku.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej nie uległ zmianie i liczy pięciu członków:

1. Michał Dziuda, jako Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Filip Dziuda, jako Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
3. Agnieszka Netter, jako członek Rady Nadzorczej (niezależny),
4. Krzysztof Smółka, jako członek Rady Nadzorczej (niezależny),
5. Patrycja Lesiak - Świątek, jako członek Rady Nadzorczej.

Kompetencje i zasady pracy Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz wewnętrzne Regulaminy Spółki.

4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 marca 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 sprzątania 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 rynkową 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 mieszkań denominowane są w polskich złotych (PLN),
- przychody z najmu oraz ceny sprzedaży nieruchomości denominowane są w euro (EUR),
- przychody z tytułu service charges ustalone 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 WSPÓŁKONTROLI

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

W 2020 roku 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 nocie 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.

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 18.

UTRATA WARTOŚCI FIRMY

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości firmy. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana została wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 19.

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 Holding S.A. 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 sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Jednostki Dominującej dnia 19 marca 2021 roku na podstawie art. 45 ust. 1a i art. 45 ust. 1c oraz art. 55 ust. 6 i art. 55 ust. 8 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2020 roku, dla celów statutowych sprawozdań oraz skonsolidowanych sprawozdań zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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 wydany 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.

Po stronie wpływów ujętych w prognozie, najważniejsze kategorie to:

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

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

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

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

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze 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 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 poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez kraje UE:

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

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

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 Holding S.A. 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 37.

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:

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

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 nocie 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 beczynszowych 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 beczynszowych, 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/wydaných decyzji 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 zobowiązanie 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 pożytki 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. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych, w tym składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów.

W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

9.11. 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.

9.12. 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 oczekiwany 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.

9.13. 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.

9.14. 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 nabywaniem gruntów 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.

9.15. 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.

9.16. 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.

9.17. 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, które będą rozliczone poprzez świadczenie usług lub dostawę nieruchomości mieszkaniowych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.18. 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 z 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.

9.19. 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.

9.20. 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.

9.21. Płatności w formie akcji

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

9.21.1. Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw. Przy wycenie transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych uwzględniane są rynkowe warunki nabycia uprawnień (związane z ceną akcji Jednostki Dominującej) oraz warunki inne niż warunki nabycia uprawnień.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/ wyników lub/ i świadczenia pracy bądź usług, kończącym się w dniu, w którym określono

pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa – w opinii Zarządu Jednostki Dominującej na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

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

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

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

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

9.22. Przychody

9.22.1. 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.

MSSF 15 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 sprząatanie, 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.

9.22.2. 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.

9.22.3. 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.

9.22.4. Dywidendy

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

9.23. 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.

9.24. Podatki

9.24.1. 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.

9.24.2. 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.

9.24.3. 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.

9.25. Zysk netto na akcję

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

10. Przychody 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:

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Przychody z najmu (MSSF 16)	107 989	82 307
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	182 009	49 977
- przychody z tytułu service charge*	39 109	30 089
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	14 463	19 888
- przychody ze sprzedaży mieszkań**	128 437	-
Razem przychody z najmu i z umów z klientami	289 998	132 284

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

Zasady rozpoznawania przychodów, w rozbiciu na wymienione wyżej kategorie opisano w notcie 9.22. Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

W 2025 roku Grupa nie posiadała kontrahentów, z którymi transakcje odpowiadały za więcej niż 10% łącznych przychodów danego roku. W 2024 roku osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tymi kontrahentami wyniosły 26 838 tys. PLN (całość dotyczyła przychodów z najmu). Standing finansowy najemców oraz innych kontrahentów jest pod stałym nadzorem i Grupa nie identyfikuje ryzyka związanego z koncentracją przychodów. Odnotowywanie istotnych obrotów z tytułu najmu z pojedynczymi kontrahentami jest charakterystyczne dla rodzaju działalności prowadzonej przez Grupę, w której to kluczowi najemcy mają istotny udział w przychodach. Ponadto, bardzo często najemcy ci decydują na zakup dodatkowych usług wykonania aranżacji ponad proponowany im w ramach umowy najmu standard, co dodatkowo zwiększa przychody Grupy.

Przychody odnotowane w transakcjach z powyższymi kontrahentami dotyczą segmentu nieruchomości komercyjnych.

11. Segmenty operacyjne

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 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 2025 rok

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody ze sprzedaży mieszkań	-	128 437	-		128 437
Koszty sprzedanych mieszkań	-	(87 864)	-		(87 864)
Wynik na sprzedaży mieszkań	-	40 573	-	-	40 573
Przychody z najmu i aranżacji	165 203	-	-	(3 642)	161 561
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(68 866)	-	-	1 253	(67 613)
Wynik z najmu i aranżacji	96 337	-	-	(2 389)	93 948
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	33 409	-	-	-	33 409
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	387 228	(387 228)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(311 145)	311 145	-
Wynik generalnego wykonawcy	-	-	76 083	(76 083)	-
Wynik na segmencie	129 746	40 573	76 083	(78 472)	167 930

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	59	-	-	-	59
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	131	-	6 044	71 511	77 686
Nieruchomości inwestycyjne	2 211 819	-	-	-	2 211 819
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	55 961	-	-	-	55 961
Zapasy	-	1 224 628	16 006	-	1 240 634
Pozostałe aktywa segmentów	114 337	86 642	47 063	62 955	310 997
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 159	6 711	1 216	27 039	44 125
RAZEM AKTYWA	2 391 407	1 317 981	152 754	161 505	4 023 647
Kredyty i pożyczki	1 215 340	225 463	99 384	51 970	1 592 157
Obligacje	-	72 364	-	550 635	622 999
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	-	-	119 697	-	119 697
Pozostałe zobowiązania	159 342	236 457	73 153	34 066	503 018
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	1 374 682	534 284	292 234	636 671	2 837 871

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za 2024 rok

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody z najmu i aranżacji	136 466	-	-	(4 182)	132 284
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(64 882)	-	-	1 719	(63 163)
Wynik z najmu i aranżacji	71 584	-	-	(2 463)	69 121
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	68 506	-	-	-	68 506
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	348 842	(348 842)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(262 083)	262 083	-
Wynik generalnego wykonawcy	-	-	86 759	(86 759)	-
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	140 090	-	-	(2 463)	137 627
Wynik na segmencie	140 090	-	86 759	(89 222)	137 627

Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(82)	-	-	-	(82)
--	------	---	---	---	------

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Kredyty i pożyczki	1 156 661	57 514	134 436	42 713	1 391 324
Obligacje	32 362	48 084	-	381 832	462 278
Zobowiązania inwestycyjne	-	-	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

12. Przychody i koszty

12.1. Pozostałe przychody operacyjne

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Otrzymane kary	881	816
Pozostałe usługi niezwiązane z nieruchomościami inwestycyjnymi	12 067	6 872
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	-	2 017
Rozwiązanie odpisów	572	323
Inne	317	389
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	13 837	10 417

12.2. Pozostałe koszty operacyjne

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Utworzenie odpisu na należności	755	1 174
Kary umowne	113	708
Darowizny	1 376	1 559
Koszty spraw spornych i napraw usterek	4 628	2 866
Inne	709	576
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	7 581	6 883

12.3. Przychody finansowe

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 931	664
Odsetki pozostałe	224	18
Zrealizowane przychody z instrumentów pochodnych (pkt 37.2)	9 625	1 922
Dodatnie różnice kursowe	22 831	20 428
Wycena pochodnych instrumentów finansowych (pkt 37.2)	-	8 936
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej	912	-
Pozostałe przychody finansowe	18	31
Przychody finansowe ogółem	35 541	31 999

12.4. Koszty finansowe

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Odsetki od kredytów i pożyczek	63 212	65 401
Odsetki od obligacji	46 777	30 497
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	2 285	1 524
Pozostałe odsetki	1 885	292
Wycena pochodnych instrumentów finansowych (pkt 37.2)	28 284	-
Koszty faktoringu	3 969	3 498
Koszty otrzymanych poręczeń	8 148	5 536
Inne koszty finansowe	2 239	5 803
Koszty finansowe ogółem	156 799	112 551

Wysokość skapitalizowanych kosztów finansowania ogólnego została ujawniona w nocie 18 i 21 niniejszego sprawozdania.

12.5. Koszty według rodzajów

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Amortyzacja	5 794	4 935
Materiały i energia	1 016	1 905
Usługi obce	23 856	25 174
Podatki i opłaty	1 777	1 378
Wynagrodzenia	6 751	7 060
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	1 670	1 870
Pozostałe koszty	6 529	5 848
Koszty ogólnego zarządu	47 393	48 170

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Amortyzacja	2	1 740
Materiały i energia	9 377	9 426
Usługi obce	46 763	42 395
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	67 613	63 163

12.6. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Wynagrodzenia	6 886	7 119
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 117	1 179
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	570	691
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	8 573	8 989
- pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	8 421	8 930
- pozycje ujęte w kosztach związanych z najmem i aranżacjami	152	59

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

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

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy:	6 634	2 992
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	6 634	2 992
Odroczony podatek dochodowy:	(4 383)	(1 475)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana podatku odroczonego)	(4 383)	(1 475)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	2 251	1 517

13.2. 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 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku przedstawia się następująco:

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	5 594	12 357
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	1 063	2 348
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	2 251	1 517
Różnica, w tym:	1 188	(831)
Wynikająca z różnic trwałych	1 188	(130)
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	-	(701)

13.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	SKONSOLIDAWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ		SKONSOLIDAWANE 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	91 291	69 902	21 389	5 382
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	436	87	349	32
Aktywa trwałe w leasingu	20 231	11 343	8 888	1 025
Dodatnia wycena instrumentów pochodnych	-	2 274	(2 274)	1 793
Dodatnie różnice kursowe	4 397	15 895	(11 498)	3 409
Wycena zamortyzowanym kosztem zobowiązań z tyt. pożyczek, kredytów oraz obligacji	1 987	-	1 987	-
Udziały w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	9 958	9 968	(10)	(403)
Inne	9 518	3 295	6 223	886
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(50 674)	(38 012)	(12 662)	7 932
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	87 144	74 752	12 392	20 056
AKTYWA				
<i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Niezafakturowane zobowiązania inwestycyjne	7 547	5 598	1 949	(220)
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	1 911	395	1 516	95
Ujemne różnice kursowe	393	641	(248)	(262)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	22 803	15 141	7 662	2 675
Wycena zobowiązań, pożyczek, kredytów i innych wg zamortyzowanego kosztu	-	362	(362)	344
Zobowiązania z tytułu leasingu	20 838	10 648	10 190	479
Limit finansowania dłużnego	42 359	34 564	7 795	9 855
Różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością netto środków trwałych	1 637	1 406	231	496
Inne	2 929	2 225	704	137
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(50 674)	(38 012)	(12 662)	7 932
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	49 743	32 968	16 775	21 531
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(4 383)	(1 475)

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 120 016 tys. PLN.

14. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

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

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

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Za rok 2025 oraz 2024 dywidenda nie była deklarowana.

16. Leasing

16.1. 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.

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Na dzień 1 stycznia	56 042	53 523
Zwiększenia (nowe leasingi)	452	5 501
Zmniejszenia (sprzedaż)	-	(1 302)
Aktualizacja wyceny	11	2 187
Płatności	(2 884)	(3 867)
Na dzień 31 grudnia, w tym:	53 621	56 042
- część długoterminowa	50 314	52 670
- część krótkoterminowa	3 307	3 372

Analiza wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu została przedstawiona w nocie 36.5 Ryzyko związane z płynnością.

16.2. 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 91 238 tys. PLN oraz w roku 2024 wyniósł 64 970 tys. PLN.

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.

17. 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	67 114	4 849	29 456	10 583	96 570
- nabycie	742	-	1 765	452	2 507
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(601)	-	(601)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(717)	(717)	-	(731)*	(717)
- inne	676	-	3 495	-	4 171
Transfery	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	67 815	4 132	34 115	10 304	101 930
-	-	-	-	-	-
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	7 449	4 038	11 769	2 746	19 218
- odpis amortyzacyjny	2 565	752	3 888	2 190	6 453
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(601)	-	(601)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(717)	(717)	-	(731)*	(717)
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	9 297	4 073	15 056	4 205	24 353
Wartość netto na dzień 1 stycznia	59 665	811	17 687	7 837	77 352
Wartość netto na dzień 31 grudnia	58 518	59	19 059	6 099	77 577

*dotyczy użytkowanych przez Grupę środków trwałych, którym w 2025 roku zakończyły się umowy leasingu finansowego.

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	67 114	4 849	29 061	8 205	96 175
- nabycie	-	-	5 804	5 501	5 804
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(5 409)	(1 485)	(5 409)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	-	-	-	(1 638)*	-
- inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	67 114	4 849	29 456	10 583	96 570
-	-	-	-	-	-
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	3 884	2 156	12 847	2 781	16 731
- odpis amortyzacyjny	3 565	1 882	3 067	1 824	6 632
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(4 145)	(221)	(4 145)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	-	-	-	(1 638)*	-
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	7 449	4 038	11 769	2 746	19 218
Wartość netto na dzień 1 stycznia	63 230	2 693	16 214	5 424	79 444
Wartość netto na dzień 31 grudnia	59 665	811	17 687	7 837	77 352

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

18. 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 aktywów	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	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	-	5 666	308	-	-	(1 550)	165 814	126	165 688
Cavatina Hall A, 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	70 770	122	70 648	1	3 648	2 757	-	-	(84)	77 092	123	76 969
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	40 303	-	40 303	-	(618)	-	-	-	(352)	39 333	-	39 333
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	55 161	-	55 161	-	(767)	349	-	-	6	54 749	-	54 749
Quorum A, Wrocław	174 483	6 993	167 490	(1)	4 788	4 842	-	-	21	184 133	6 992	177 141
Grundmanna A, Katowice	168 429	303	168 126	-	(23 404)	23 639	-	-	806	169 470	303	169 167
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 920 563	13 082	1 907 481	41	6 315	59 941	-	-	(13 870)	1 972 990	13 123	1 959 867
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	825 992	11 367	449 546	(31)	21 554	52 361	-	-	(661 047)	238 829	299	-
Razem	2 746 555	24 449	2 357 027	10	27 869	112 302	-	-	(674 917)	2 211 819	13 422	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 40 419 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 31 421 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec 2025 roku wyniósł 238 530 tys. PLN (2024: 365 079 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 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. 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 w 2025 roku wyniosły 24 930 tys. PLN, z czego 8 577 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
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 aktywów	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 A, 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	-	(10 148)	12 193	-	-	(5 053)	541 231	568	540 663
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.

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 niniejszego 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 – 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 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 Bielsko - Biała (biurowiec)	Global Office Park A1 Katowice	Global Office Park A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk
Wartość godziwa	40 154	121 764	165 688	81 121	283 311	255 665	76 969
Skumulowana marża*	11 025	42 687	57 423	19 913	44 016	39 721	15 732
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	27%	35%	35%	25%	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	39 333	302 059	16 704	54 749	177 141	169 167
Skumulowana marża*	19 927	(424)	85 693	112	(2 684)	20 470	19 754
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:	33 409	68 506
Zysk (strata) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	27 869	69 624

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 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/sprzedaży 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. Pomiedzy 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 wartość nieruchomości inwestycyjnych ujmowanych według kosztu wytworzenia (ze względu na brak spełnienia przez nie kryteriów wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką) wynosiła 238 530 tys. PLN i obejmowała inwestycje Quorum E, Palio Office Park (budynki C, D, G, H), Kraków Office Park I i II. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość ta wynosiła 365 079 tys. PLN i obejmowała inwestycje Quorum E, Palio Office Park (budynki C, D, G, H), WIMA A, Grundmanna B, Kraków Office Park I i II.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa nie posiadała zobowiązań umownych do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, w związku z realizowanymi projektami biurowymi i mieszkaniowymi Grupa posiadała ok. 102 300 tys. 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 w 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:

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
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 147 098 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku: 112 396 tys. PLN). Koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku wyniosły 55 860 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2024 roku: 47 426 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 9,81%, wynosiła w 2025 roku 8 577 tys. PLN, z czego 1 255 tys. PLN dotyczyło nieruchomości, które były wyceniane do wartości godziwej – skapitalizowane koszty finansowania w tej części obniżyły wynik z wyceny nieruchomości do wartości godziwej. Kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego wynosiła 19 472 tys. PLN. W 2024 roku aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na nieruchomości inwestycyjne przy stopie kapitalizacji 8,89% wynosiła 23 274 tys. PLN, z czego 9 925 tys. PLN dotyczyło nieruchomości, które były wyceniane do wartości godziwej.

19. Wartość firmy

Grupa przeprowadziła test na utratę wartości wartości firmy, w kwocie 82 425 tys. PLN, przypisanej do ośrodka wypracowującego środki pieniężne w obszarze generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych). Wartość odzyskiwalna ośrodka została ustalona w oparciu o jego wartość użytkową, przy założeniu, że ww. ośrodek będzie kontynuował świadczenie usług generalnego wykonawstwa na inwestycjach realizowanych przez Grupę.

Ośrodek wypracowujący środki pieniężne w obszarze generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych) świadczy usługi tylko i wyłącznie na rzecz spółek z Grupy (SPV dedykowanym poszczególnym projektom) przy czym samodzielnie nie realizuje prac budowlanych (nie posiada w tym zakresie wykwalifikowanej siły roboczej), a jedynie organizuje i zarządza pracą wykonywaną przez podwykonawców, na których ostatecznie ciąży odpowiedzialność za jakość wykonanych prac.

Wartość odzyskiwalna ośrodka została ustalona na podstawie wartości użytkowej skalkulowanej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metoda ta polega na prognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych związanych z funkcjonowaniem ośrodka i ich dyskontowaniu stopą dyskonta, odzwierciedlającą koszt kapitału po którym możliwe jest pozyskiwanie kapitału własnego i obcego przez ośrodek,

z uwzględnieniem rynkowej struktury kapitałowej, celem ustalenia wartości bieżącej strumienia przepływów i wartości rezydualnej ośrodka. Prognoza przepływów środków pieniężnych oparta jest na zatwierdzonych przez wyższą kadre kierowniczą budżetach finansowych obejmujących pięcioletni okres z uwzględnieniem korekt, m. in. w zakresie zmiany stanu kapitału obrotowego netto.

Budżety finansowe powstały w oparciu o oczekiwania wyższej kadry kierowniczej co do skali działalności i poziomu kształtowania się marż w nadchodzących latach, poparte doświadczeniami historycznymi oraz uwzględniające obecne i prawdopodobne przyszłe uwarunkowania rynkowe. Średnia stopa wzrostu wyniku operacyjnego, stanowiącego podstawę do szacowania przepływów pieniężnych, w okresie szczegółowej prognozy została przyjęta na poziomie 2%. Do prognoz przepływów środków pieniężnych zastosowano stopę dyskontową przed efektem podatkowym na poziomie 10,38%, a przepływy wykraczające poza pięcioletni okres zostały oszacowane z zastosowaniem zerowej stopy wzrostu. Przeprowadzony przy tych założeniach test wykazał nadwyżkę wartości użytkowej nad wartością bilansową testowanych aktywów, w tym alokowanej wartości firmy.

W porównaniu do testów na utratę wartości wartości firmy przeprowadzonych na poprzednie daty bilansowe, w teście przeprowadzanym na dzień 31 grudnia 2025 roku zaktualizowane zostały projekcje finansowe, dostosowując je do oczekiwanej skali działalności w nadchodzących latach oraz prognozowanego poziomu marż, oraz wysokość stopy dyskontowej dostosowując ją do aktualnego rynkowego poziomu stóp procentowanych oraz aktualnej szacunkowej wysokości premii za ryzyko.

Kierownictwo jest przekonane, iż żadna racjonalnie możliwa zmiana jakiegokolwiek kluczowego założenia określonego powyżej nie spowoduje, że wartość bilansowa tego ośrodka przekroczy jego wartość odzyskiwalną.

20. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

Zgodnie z polityką Grupy jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności.

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
	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2024 roku</u>
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)

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

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 01.01.	55 902	55 984
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	59	(82)
Wartość udziałów na 31.12.	55 961	55 902

Cavatina Office, w związku z zawartą umową kredytową dotyczącą finansowania budynku Chmielna 89, podlega standardowym dla tego typu umów ograniczeniom w zakresie swobodnej wypłaty dywidend oraz spłaty pożyczek od udziałowców. Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2025 roku spółka wypełnia wymogi umowy, w tym w zakresie zasilenia rezerw obsługi długu, wypracowane nadwyżki operacyjne pozostają pod kontrolą kredytodawców. Ich wypłata do właścicieli jest możliwa po spełnieniu dodatkowych parametrów finansowych i komercyjnych określonych w umowie lub – w każdym innym przypadku – po uzyskaniu uprzedniej i wyraźnej zgody wszystkich kredytodawców.

21. 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:								
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	37 388	287	-	10 544	(21 642)	-	26 290	287
Belg Apartamenty, etap I, Katowice	64 993	-	-	6 443	(61 654)	-	9 782	-
Budynki mieszkalne w realizacji:								
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	60 033	1 051	-	50 131	-	-	110 164	1 051
Widzewska Manufaktura, Budynek A, Łódź	-	-	-	152	-	104 870	105 022	1 273
Belg Apartamenty, etap II, Katowice	35 492	-	-	32 772	-	-	68 264	-
Quorum Tower, Wrocław	-	-	-	128 965	-	510 553	639 518	9 506
Grundmanna Apartments, Katowice	-	-	-	26 896	-	45 625	72 521	258
Pozostałe zapasy	175 408	22 069	(1)	33 666	-	-	209 073*	22 068
Razem	373 314	23 407	(1)	289 569	(83 296)	661 048	1 240 634	34 443

* w tym 193 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.

W 2025 roku, w związku z uzyskaniem zamiennych pozwoleń na budowę budynków mieszkalno-usługowych, Grupa dokonała reklasyfikacji 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. Reklasyfikacja została zaprezentowana 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.

W 2025 roku przychody ze sprzedaży mieszkań wyniosły 128 437 tys. PLN. Koszt własny sprzedanych mieszkań wyniósł 87 864 tys. PLN (w tym koszty sprzedaży 4 568 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w 2025 roku wyniosły 73 030 tys. PLN, z czego 19 472 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego przy stopie kapitalizacji 9,81%.

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 (nabycie / aktualizacja stawek)	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 po dnu bilansowym Grupa uzyskała zamienne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego. ** w tym 168 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.

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 8,89%, wynosiła w 2024 roku 9 782 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wartość (netto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia 23 marca 2026 roku.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Belg Apartamenty etap I	110 041	230	4 389	8	114 430	238
Belg Apartamenty etap II	57 506	116	23 969	38	81 475	154
Wima Apartments A	7 819	13	7 644	9	15 463	22
Wima Apartments B	34 454	84	2 309	7	36 763	91
Wima Apartments C	95 429	232	6 729	17	102 158	249
Quorum Tower	226 188	193	28 576	24	254 764	217
Grundmanna Apartments	15 526	35	7 962	19	23 488	54
Razem	546 963	903	81 578	122	628 541	1 025

22. Pozostałe aktywa

22.1. Pozostałe aktywa finansowe

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Pożyczki udzielone	54 311	8 217
Pochodne instrumenty finansowe	-	11 970
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	110 650	37 451
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	27 236	12 267
- kaucje wpłacone przez najemców	25 070	19 425
- rachunki powiernicze	58 344	5 759
Razem	164 961	57 638
- długoterminowe	55 005	9 047
- krótkoterminowe	109 956	48 591

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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

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	9 947	42 041	Euribor + marża	25.03.2030	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	388	Wibor + marża	31.12.2026	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Art GmbH	EUR	277	1 171	Euribor + marża	20.08.2028	brak
Cavatina Holding S.A.	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	235	Wibor + marża	24.04.2030	brak
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Cavare S.A.	PLN	-	2 715	Wibor + marża	14.05.2030	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 836	7 761	Oprocent. stałe	31.12.2037	brak
Razem, w tym:				54 311			
- część długoterminowa				53 923			
- część krótkoterminowa				388			

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	834	Wibor + marża	31.12.2025	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 728	7 383	Oprocent. stałe	31.12.2037	brak
Razem, w tym:				8 217			
- część długoterminowa				7 383			
- część krótkoterminowa				834			

22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Należności budżetowe (podatek VAT)	9 311	16 910
Inwestycje w dobra kultury	3 840	3 626
Przychody na przełomie okresu	3 405	1 147
Ubezpieczenia	950	838
Koszty sprzedaży mieszkań	11 576	2 830
Inne aktywa niefinansowe	3 196	2 803
Razem	32 278	28 154
- długoterminowe	14 549	5 891
- krótkoterminowe	17 729	22 263

23. Świadczenia pracownicze

23.1. Programy motywacyjne na bazie akcji

W obu okresach sprawozdawczych nie obowiązywały programy motywacyjne na bazie akcji.

24. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności od pozostałych jednostek	24 090	18 799
Kwoty zatrzymane z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości	-	767
Należności od podmiotów powiązanych	26 752	8 809
Należności ogółem (netto)	50 842	28 375
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych*	10 174	9 991
Należności brutto	61 016	38 366

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

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 34.

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:

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 1 stycznia	9 991	9 140
Zwiększenie	755	1 174
Wykorzystanie	-	-
Odpisanie niewykorzystanych kwot (rozwiązanie odpisu)	572	323
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia	10 174	9 991

25. 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 44 125 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 17 334 tys. PLN).

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

	<i>31 grudnia 2025 roku</i>	<i>31 grudnia 2024 roku</i>
Środki pieniężne w banku	44 125	17 334
Razem	44 125	17 334

26. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

26.1. Kapitał podstawowy

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

W dniu 25 stycznia 2022 roku dokonano wydania 527 836 akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki („Akcje serii C”) zgodnie z uchwałą nr 4 NWZ Spółki z dnia 14 czerwca 2021 roku. Akcje serii C objęte zostały przez uczestników funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego. Każda Akcja serii C uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania Akcji serii C na rachunku papierów wartościowych uczestnik programu motywacyjnego nie mógł rozporządzać Akcjami serii C.

26.2. Niepodzielony zysk/(strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Statutowe sprawozdania finansowe jednostek zależnych oraz jednostki współkontrolowanej są przygotowywane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o zysk ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Jednostka Dominująca jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie strat. Do tej kategorii kapitału przekazuje się co najmniej 8% zysku za dany rok

obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki dominującej, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego Jednostki Dominującej. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość kapitału zapasowego w Jednostce Dominującej wynosiła 824 140 tys. PLN.

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

27. Zadłużenie

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Kredyty	1 243 960	1 190 339
Pożyczki od jednostek powiązanych	28 609	52 797
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	319 588	148 188
Obligacje	622 999	462 278
Pochodne instrumenty finansowe (nota 37.2)	10 058	2 080
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	47 866	47 858
Pozostałe zobowiązania leasingowe (nota 16)	5 755	8 184
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	41 771	43 910
Pozostałe zobowiązania finansowe	56 054	-
Zadłużenie razem, w tym:	2 376 660	1 955 634
- część długoterminowa	2 024 839	1 553 513
- część krótkoterminowa	351 821	402 121

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.

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 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.		15 978	67 536				
Erste Group Bank AG LandesBank Baden- Wuerttemberg Raiffeisenlande sbank Niederosterreic h-Wien AG	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.		76 737	324 346				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
	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.		22 948	96 996				
	Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.		5 537	23 405				
	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	EUR	25 449	107 566	Euribor + marża	23.09.2030		
	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)		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.
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, cesja 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.
Razem, w tym:				1 243 960				
- część długoterminowa				1 124 506				
- część krótkoterminowa				119 454				

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

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.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	49 265	Wibor + marża	25.08.2025 (kredyt obrotowy)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową 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.	Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	3 200	13 674	Euribor + marża	31.01.2025 (kredyt w rachunku kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową 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	-	5 374	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	-	22 753	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	-	11 582	Wibor + marża	22.07.2025 (kredyt obrotowy)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową 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 SPV 1 sp. z o.o. jako dłużnika rzeczowego
mBank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	29 755	Wibor + marża	30.06.2027 (kredyt w rachunku kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową 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 użytkownia wieczystego i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej będącego własnością 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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Alior Bank S.A.	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	EUR	14 023	59 921	Euribor + marża	31.03.2033 (kredyt inwestycyjny)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatina 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.	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	EUR	8 590	36 704	Euribor + marża	20.06.2037 (kredyt inwestycyjny)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością Cavatiny 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 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.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	EUR	79 450	339 491	Euribor + marża	31.12.2027 (kredyt inwestycyjny)	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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	EUR	6 106	26 093	Euribor + marża	25.06.2034 (kredyt inwestycyjny)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej, będącej własnością Cavatiny SPV 13 Sp. z o.o., zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych i udziałach, weksel in blanco, poręczenie 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	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	42 126	180 006	Euribor + marża	31.03.2025 (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30.06.2029 (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonej w Krakowie, będącej własnością Cavatiny 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	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	PLN	-	10 000	Wibor + marża	30.06.2025 (kredyt na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonej w Krakowie, będącej własnością Cavatiny 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 Cavatiny 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 Niederosterreich und Wien AG	Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	EUR	14 250	60 890	oprocentowanie 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.
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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

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) 3 0.06.2028 (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	Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR	2 943	12 574	Euribor + marża	30.06.2025 (kredyt na VAT)	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	15.12.2028	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	38 161	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.
Razem, w tym:			1 190 339				
- część długoterminowa			981 825				
- część krótkoterminowa			208 514				

W powyższej tabeli 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 (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	10 003	Wibor + marża	23.08.2028	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	8 172	Wibor + marża	29.08.2028	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	351	oprocentowanie stałe	27.11.2029	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	10 083	Wibor + marża	03.10.2027	brak
Razem w tym:				28 609			
- część długoterminowa				28 609			
- część krótkoterminowa				-			

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	10 109	Wibor + marża	23.08.2028	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	8 276	Wibor + marża	29.08.2028	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	5 868	oprocentowanie stałe	27.11.2026	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	10 087	Wibor + marża	03.10.2027	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	USD	1 503	6 166	Average SOFR + marża	01.10.2029	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	206	Wibor + marża	03.10.2027	brak
Recap SPV 24 Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	2 009	oprocentowanie stałe	23.12.2029	brak
Cavare S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	2 025	oprocentowanie stałe	09.12.2029	brak
Cavare S.A.	Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	PLN	-	8 051	oprocentowanie stałe	19.11.2029	brak
Razem w tym:				52 797			
- część długoterminowa				52 797			
- część krótkoterminowa				-			

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).

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

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 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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

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 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
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;
Razem w tym:			319 588			
- część długoterminowa			217 410			
- część krótkoterminowa			102 178			

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

** spłacona po dniu bilansowym.

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	oprocentowanie stałe	03.09.2025	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na drugim miejscu zaspokojenia).
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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

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 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	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 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 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	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 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 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	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 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 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	oprocentowanie stałe	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;
Razem w tym:			148 188			
- część długoterminowa			113 799			
- część krótkoterminowa			34 389			

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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

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.
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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina Holding S.A.	Seria G	PLN	-	38 563	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 P2025A	PLN	-	51 059	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 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.
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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

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 poręczyciela Cavatina Sp. z o.o. na rzecz obligatariuszy w trybie art. 777, zgoda na przeniesienie decyzji PnB.
Razem w tym:			622 999			
- część długoterminowa			533 548			
- część krótkoterminowa			89 451			

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU

Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiąz. z tyt. obligacji (w walucie)	Zobowiąz. z tyt. obligacji (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Obligacje 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 Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje 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 Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje 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 Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje 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 Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje 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 Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje 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 Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023C	PLN	-	50 559	WIBOR + marża	26.03.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina Holding S.A.	Obligacje 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 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 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 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 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 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 Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria EUR01	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 Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2026 roku.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	EUR	5 288	22 594	oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC 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 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 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.	Obligacje seria B	PLN	-	15 623	oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC 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 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 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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria C	USD	2 406	9 868	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 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 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.	Obligacje seria A	PLN	-	25 484	WIBOR + marża	27.11.2027	Poręcznie, zastaw zwykły oraz zastaw rejestrowy na udziałach w emittencie, 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.
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	2 965	WIBOR + marża	27.03.2026	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 przelewu praw do dokumentacji projektowej, Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji.
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Obligacje seria B	PLN	-	3 913	WIBOR + marża	27.03.2026	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 przelewu praw do dokumentacji projektowej, Umowa przelewu wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji.
Razem w tym:				462 278			
- część długoterminowa				350 342			
- część krótkoterminowa				111 936			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

28. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Nota	1 stycznia 2025 roku	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	niepieniężne zmiany związane z leasingiem (MSSF 16)	31 grudnia 2025 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	27	1 391 324	213 722	(12 889)	-	-	1 592 157
Pochodne instrumenty finansowe	37.2	2 080	(20 306)	-	28 284	-	10 058
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	16	47 858	(1)	-	-	9	47 866
Pozostałe zobowiązania leasingowe	16	8 184	(2 994)	-	-	565	5 755
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwróconego	27	43 910	(2 139)	-	-	-	41 771
Obligacje	27	462 278	160 874	(153)	-	-	622 999
Pozostałe zobowiązania finansowe		-	56 239	(185)	-	-	56 054
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		1 955 634	405 395	(13 227)	28 284	574	2 376 660

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

	Nota	1 stycznia 2024 roku	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	niepieniężne zmiany związane z leasingiem (MSSF 16)	31 grudnia 2024 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	27	1 319 004	92 234	(19 914)	-	-	1 391 324
Pochodne instrumenty finansowe	37.2	1 580	-	-	500	-	2 080
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	16	45 673	(605)	-	-	2 790	47 858
Pozostałe zobowiązania leasingowe	16	7 850	(4 786)	-	-	5 120	8 184
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwróconego	27	39 358	4 552	-	-	-	43 910
Obligacje	27	367 280	95 514	(516)	-	-	462 278
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		1 780 745	186 909	(20 430)	500	7 910	1 955 634

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

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

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	<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	119 697	124 805
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4 412	3 507
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek pozostałych	45 262	45 246
Razem	169 371	173 558
- długoterminowe	14 768	15 372
- krótkoterminowe	154 603	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.

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 34.

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.

29.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	2 303	15 528
Podatek VAT	1 667	14 255
Podatek dochodowy od osób fizycznych	216	184
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	376	492
Pozostałe	44	597
Zaliczki wpłacone przez klientów	128 886	85 508
Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze oraz opłaty rezerwacyjne	55 958	5 759
Inne zobowiązania niefinansowe	6 434	7 062
Razem	193 581	113 857
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	193 581	113 857

Zaliczki wpłacone przez klientów dotyczą zaliczek wpłaconych przez klientów na dostawę mieszkań i zwolnionych z rachunków powierniczych.

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

29.3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu najmu	7 675	4 514
Razem, w tym:	7 675	4 514
- krótkoterminowe	7 675	4 514

29.4. Pozostałe zobowiązania finansowe

	<u>31 grudnia 2025 roku</u>	<u>31 grudnia 2024 roku</u>
Pochodne instrumenty finansowe	10 058	2 080
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	41 771	43 910
Pozostałe zobowiązania finansowe	56 054	-
Razem, w tym:	107 883	45 990
- długoterminowe	70 452	2 080
- krótkoterminowe	37 431	43 910

30. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze 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	499 446	343 644
Zobowiązania krótko i długoterminowe w sprzedanej jednostce zależnej	(268)	-
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(200 833)	(72 320)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(160 721)	(94 998)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	2 421	(2 519)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	278	(3 392)
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań finansowych	(61 893)	(5 052)
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych dotyczących nieruchomości komercyjnych	40 650	(214)
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	119 080	165 149
NALEŻNOŚCI	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</u>
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	(22 467)	(9 409)
Zmiana stanu należności zatrzymanych z tyt. sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	5 601	(883)
Zmiana stanu należności długoterminowych	(1 082)	-
Zmiana stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(17 948)	(10 292)

ZAPASY	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(867 320)	(141 462)
Zmiana klasyfikacji inwestycji	661 047	-
Pozostałe	-	2 823
Ujęcia prawa do użytkowania aktywów	-	491
Zmiana stanu zapasów	(206 273)	(138 148)
POZOSTAŁE KOREKTY	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Wycena bilansowa zobowiązań dłużnych w walutach obcych	(13 350)	(20 210)
Zmiana stanu środków zatrzymanych z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców oraz depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	(72 117)	18 156
Zysk na sprzedaży jednostki zależnej	(913)	-
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	(2 017)
Pozostałe*	9 470	4
Razem pozostałe korekty z działalności operacyjnej	(76 910)	(4 067)

*w ramach pozostałych korekt prezentowane są skapitalizowane wartości kosztów finansowania zewnętrznego

31. 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.

32. Sprawy sądowe

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

33. 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.

34. Informacje o podmiotach powiązanych

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

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)	180	104	34	-	10 842	17
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	5	33	3 564	1 089	351	-
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	94	-	11	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	13 703	8 223	-	45	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	362	2 176	-	460	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)***	-	5 604	-	23	-	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	397	6	620	114	-	-
Pozostałe spółki powiązane	-	383	-	189	1	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	46	2 642	-	-	-	-
Razem	14 693	19 265	4 218	1 931	11 194	17

* odniesione w koszty finansowe lub zwiększające wartość nakładów na nieruchomości inwestycyjne lub zapasy. **pozostałe koszty finansowe wynikające z transakcji z Cavatina Sp. z o.o. wynikają przede wszystkim z wynagrodzenia wypłacanego na rzecz Cavatina Sp. z o.o. z tytułu udzielonych przez nią poręczeń na rzecz spółek z Grupy wymienionych w nocie 27. ***obejmuje sprzedaż gruntu do spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 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)	891	4 621	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	814	351	42 041	28 609
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	94	-	1 171	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	21 648	3 994	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	211	72	7 761	-
Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	3	3 900	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5 535	-	235	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	488	2 714	-
Pozostałe spółki powiązane	33	-	389	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Razem	29 229	13 426	54 311	28 609

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU

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)	210	32	32	-	8 690	17
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	13	-	61	-	-
Pensieri di Cavatina srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	125	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	32	38	4 096	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	184	336	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2 563	4 815	-	-	-	-
Recap SPV 32 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)***	-	10 003	-	-	-	13
Pozostałe spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.	83	494	17	-	-	-
Ctank S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	11	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	467	1 220	-	603	-	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	18	192	-	18	-
Cavare GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	4	-	-	-	-
Recap SPV 24 Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	2	9	-	-	-
Cavare Starego Dębu Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	2	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	32	382	-	-	-	-
Razem	3 696	17 370	4 346	664	8 708	30

* odniesione w koszty finansowe lub zwiększające wartość nakładów na nieruchomości inwestycyjne lub zapasy. **pozostałe koszty finansowe wynikające z transakcji z Cavatina Sp. z o.o. wynikają przede wszystkim z wynagrodzenia wypłacanego na rzecz Cavatina Sp. z o.o. z tytułu udzielonych przez nią poręczeń na rzecz spółek z Grupy wymienionych w nocie 27. ***obejmuje sprzedaż gruntu Palio E, F do spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.

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. (spółka siostra wobec Cavatina Holding 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 siostra wobec Cavatina Holding 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 Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	2 009
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Razem	8 985	15 908	8 217	52 797

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

34.1. Znaczący Akcjonariusze Spółki

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

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

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

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

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

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

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

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

W ramach ustanowionego w 2021 roku programu motywacyjnego, Spółka przydzieliła w latach poprzednich członkom Zarządu Spółki 248 980 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia akcji na

okaziciela nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13 PLN każdy. Prezes oraz Wiceprezes Zarządu otrzymali po 124 490 instrumentów.

34.3. Jednostka współkontrolowana

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).

34.4. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje zawierane przez Grupę z podmiotami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku przedstawione zostały w nocie 34.

34.5. Pożyczki udzielone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

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

34.6. 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 34.

34.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Poniżej przedstawiono wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy – krótkoterminowe świadczenia pracownicze.

rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	Wynagrodzenie podstawowe*		Wynagrodzenie dodatkowe/zmienne**		
	Spółka	Spółki zależne	Spółka	płatności w formie akcji (Spółka)	Spółki zależne
Zarząd Jednostki Dominującej					
Rafał Malarz	306	756	179	-	429
Daniel Draga	306	756	207	-	399
Szymon Będkowski	238	493	209	-	365
Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej					
Michał Dziuda	67	-	221	-	-
Filip Dziuda	39	763	132	-	470
Paulina Kulejewska	41	-	212	-	-
Agnieszka Netter	228	-	10	-	-
Anna Duszańska	42	-	-	-	-
Razem	1 267	2 768	1 170	-	1 663

* Wynagrodzenie podstawowe obejmuje: (i) wynagrodzenie przyznane uchwałą Walnego Zgromadzenia, (ii) wynagrodzenie za świadczone usługi doradztwa.

** Wynagrodzenie dodatkowe obejmuje: (i) karnet sportowy, (ii) korzystanie z samochodu służbowego i jego eksploatacja, (iii) opiekę medyczną, (iv) premie, (v) korzystanie ze sprzętu IT, (vi) kartę lunchową, (vii) naukę języków obcych.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	Wynagrodzenie podstawowe*		Wynagrodzenie dodatkowe/zmienne**		
	Spółka	Spółki zależne	Spółka	płatności w formie akcji (Spółka)	Spółki zależne
Zarząd Jednostki Dominującej					
Rafał Malarz	306	756	52	-	646
Daniel Draga	306	809	60	-	654
Szymon Będkowski	238	482	51	-	521
Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej					
Michał Dziuda	71	-	204	-	-
Filip Dziuda	39	763	148	-	443
Paulina Kulejewska	39	176	131	-	11
Agnieszka Netter	236	-	13	-	-
Anna Duszańska	42	-	-	-	-
Razem	1 277	2 986	659	-	2 275

* Wynagrodzenie podstawowe obejmuje: (i) wynagrodzenie przyznane uchwałą Walnego Zgromadzenia, (ii) wynagrodzenie za świadczone usług doradztwa.

** Wynagrodzenie dodatkowe obejmuje: (i) karnet sportowy, (ii) korzystanie z samochodu służbowego i jego eksploatacja, (iii) opiekę medyczną, (iv) premie, (v) korzystanie ze sprzętu IT, (vi) kartę lunchową, (vii) naukę języków obcych..

35. 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 Holding S.A. oraz spółek zależnych z Grupy	503	453
Inne usługi poświadczające (przegląd półroczny, audyt sprawozdania o wynagrodzeniach)	135	120
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	638	573

* powyższe wynagrodzenie odnosi się do BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. poza badaniem jednostkowego sprawozdania finansowego Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. i Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. w kwocie 45 tys. PLN, które za 2024 rok przeprowadzi Fintank Sp. z o.o. oraz Kancelaria Biegłego Rewidenta Anna Kuza i Wspólnicy Sp. k.

** powyższe wynagrodzenie dotyczy BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w kwocie 595 tys. PLN oraz Fintank Sp. z o.o. w kwocie 43 tys. PLN..

36. 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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

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.

36.1. 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 zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2025 roku około 15% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie (ok 12,6% na dzień 31 grudnia 2024).

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.

RYZYSKO 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	109 989	95 898
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Zmiana kosztów finansowych z tytułu odsetek	18 554	14 008
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	18 554	14 008

36.2. 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.	(111 167)	(111 167)
	- 10 p.p.	111 173	111 173
31 grudnia 2024 – EUR	+ 10 p.p.	(86 291)	(86 291)
	- 10 p.p.	86 291	86 291

**analiza nie obejmuje wpływu na wycenę nieruchomości inwestycyjnych, wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych przedstawiony jest w nocie nr 18.*

36.3. 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 zaciągane 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 37.1., z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych.

36.4. Ryzyko negatywnego wpływu na środowisko naturalne

Ryzyko dotyczące wpływu na środowisko naturalne wiąże się głównie z możliwym negatywnym wpływem Spółki oraz Grupy Kapitałowej na środowisko i klimat poprzez własną działalność inwestycyjną (w tym proces budowy realizowanych projektów inwestycyjnych) i operacyjną. Grupa zapobiega tym ryzykom stosując się do przepisów prawnych, monitorując własny wpływ na środowisko, wdrażając działania prośrodowiskowe, w tym przede wszystkim kładąc nacisk na zrównoważone budownictwo. Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów biurowych o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji i klimatyzacji. Realizowane przez Grupę inwestycje są certyfikowane w międzynarodowym systemie BREEAM na poziomie Excellent i Outstanding. Otrzymują wysokie noty we wszystkich kluczowych kategoriach – od lokalizacji i dostępności transportu, poprzez zastosowanie rozwiązań pozwalających na oszczędzanie wody i energii, po jakość i prośrodowiskowy charakter materiałów. Dodatkowym elementem, na który Grupa kładzie nacisk jest spełnianie przez nowe obiekty najwyższych standardów w zakresie dbałości o zdrowie osób w nich pracujących, co znajduje odzwierciedlenie w dążeniu do certyfikacji obiektów w systemie WELL Health & Safety Rating.

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

36.5. 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.

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	-	72 429	9 363	139 840	268 628	1 078 618	23 278	1 592 157
Obligacje	-	-	11 669	77 782	249 278	284 270	-	622 999
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	780	754	1 773	2 180	288	47 846	53 621
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 806	18 505	5	25 358	-	-	-	49 674
Zobowiązania inwestycyjne	14 016	88 006	742	2 165	10 633	4 004	131	119 697
Zobowiązania z tytułu faktoringu	-	30 000	1 890	3 600	6 281	-	-	41 770
Instrumenty pochodne	-	-	28	27	-	10 003	-	10 058
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	475	465	946	3 913	4 132	46 124	56 055
Razem	19 822	210 195	24 916	251 491	540 913	1 381 315	117 379	2 546 031

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. Przedłużono również pożyczkę od jednostki niepowiązanej w kwocie 3 109 tys. EUR (przedział do 3 miesięcy) do dnia 9 września 2026 roku.

Najistotniejszą grupą zobowiązań przeterminowanych były zobowiązania w przedziale do 30 dni. Do dnia zatwierdzenia zobowiązania przeterminowane na dzień bilansowy zostały rozliczone.

W przedziałach wiekowych do 12 miesięcy prezentowane jest 70 677 tys. PLN kredytów obrotowych, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie.

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 1 338 tys. PLN oraz zobowiązania z tyt. leasingu w kwocie 1 338 tys. PLN, w tym krótkoterminowe w kwocie 0,1 tys. PLN. Grupa z tytułu opłat za prawo do wieczystego użytkowania poniesie w 2026 roku wydatki w kwocie 148 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku
(w tysiącach PLN)

31 GRUDNIA 2024 ROKU	przetemin owane	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	84 442	37 727	120 734	573 191	449 973	125 257	1 391 324
Obligacje	-	-	-	111 936	279 444	70 898	-	462 278
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	865	850	1 657	4 822	8	47 840	56 042
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 999	20 601	-	21 153	-	-	-	48 753
Zobowiązania inwestycyjne	32 292	71 725	2 242	3 174	9 788	5 428	156	124 805
Zobowiązania z tytułu faktoringu	-	41 158	2 752	-	-	-	-	43 910
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	2 080	-	-	2 080
Razem	39 291	218 791	43 571	258 654	869 325	526 307	173 253	2 129 192

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 98 stanowią ich integralną część.

37. Instrumenty finansowe

37.1. 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 z najmu oraz pozostałe należności	50 842	28 375
Pożyczki udzielone	54 311	8 217
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne*	96 431	49 026
Razem	201 584	85 618

*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	-	1 309
- Kontrakty IRS na stopę procentową	-	10 661
Razem	-	11 970

	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	2 080
Razem	10 058	2 080

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	49 674	48 753
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	119 697	124 805
Kredyty i pożyczki	1 592 157	1 391 324
Obligacje	622 999	462 278
Razem	2 384 527	2 027 160
- długoterminowe	1 918 841	1 514 135
- krótkoterminowe	465 686	513 025

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.

37.2. 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	-	10 661
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	1 309
Razem	-	11 970
- w tym część długoterminowa	-	1 664
- w tym część krótkoterminowa	-	10 306
	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	10 058	2 080
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
Razem	10 058	2 080
- w tym część długoterminowa	10 003	2 080
- w tym część krótkoterminowa	55	-
	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	(28 284)	8 936
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	(18 659)	10 858

38. Zarządzanie kapitałem

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

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 akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje, 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.

	31 grudnia 2025 roku	31 grudnia 2024 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	1 592 157	1 391 324
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	622 999	462 278
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(44 125)	(17 334)
Minus depozyty zabezpieczające spłatę zobowiązań finansowych	(27 236)	(12 267)
Minus środki na rachunkach powierniczych	(58 344)	(5 759)
Zadłużenie netto	2 085 451	1 818 242
Aktywa razem	4 023 647	3 508 480
Wskaźnik dźwigni (%)	52%	52%

39. Struktura zatrudnienia

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

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
Zarząd Jednostki Dominującej	3	3
Zarząd jednostek zależnych nie pełniący równocześnie funkcji Zarządu w Jednostce Dominującej	7	11
Pozostali pracownicy	71	83
Razem	81	97

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

40. 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.

41. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

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

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

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

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

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

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządził

Michał Chudy

Dyrektor Działu

Konsolidacji i Sprawozdawczości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz

Prezes Zarządu

Daniel Draga

Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski

Wiceprezes Zarządu

Kraków, 30 marca 2026 roku