

CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.
ZA III KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

KRAKÓW, DNIA 26 LISTOPADA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów ... 3
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej ... 4
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych ... 5
Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym ... 6
Dodatkowe noty objaśniające ... 7
1. Informacje ogólne ... 7
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego ... 7
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki ... 8
4. Inwestycje Spółki ... 9
5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości ... 9
   5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej ... 9
6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym ... 9
7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągane przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału ... 10
8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta ... 10
9. Przychody i koszty ... 10
   9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek ... 10
   9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek ... 11
   9.3 Dywidendy otrzymane ... 11
10. Podatek dochodowy ... 11
    Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej ... 11
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty ... 11
12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych ... 11
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ... 13
14. Zadłużenie ... 13
15. Instrumenty finansowe ... 15
16. Transakcje z jednostkami powiązanymi ... 15
17. Struktura Akcjonariatu ... 19
18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta ... 19
19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego ... 20
20. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej ... 20
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym ... 21

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

ZA OKRES 9 MIESIĘCY I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

	Nota	*9 miesięcy zakończone 30 września 2026 roku (niebadane)*	*3 miesiące zakończone 30 września 2026 roku (niebadane)*	*9 miesięcy zakończone 30 września 2025 roku (niebadane)*	*3 miesiące zakończone 30 września 2025 roku (niebadane)*
Działalność kontynuowana					
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	9.1	57 293	19 858	54 378	17 808
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	44 248	(762)	37 020	(6 411)
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	9.2	(77 898)	(27 469)	(70 373)	(23 834)
Koszty ogólnego zarządu		(4 315)	(1 936)	(5 426)	(1 543)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne		1 563	11	17	4
Zysk z działalności operacyjnej		**20 891**	**(10 298)**	**15 616**	**(13 976)**
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostki zależnej		(92)	-	-	-
Pozostałe przychody finansowe		23 336	11 846	11 479	3 929
Pozostałe koszty finansowe		(464)	(161)	(455)	-
Zysk brutto		**43 671**	**1 387**	**26 640**	**(10 047)**
Podatek dochodowy	10	(627)	(953)	1 467	553
Zysk netto z działalności kontynuowanej		**43 044**	**434**	**28 107**	**(9 494)**
Zysk netto		**43 044**	**434**	**28 107**	**(9 494)**
Całkowite dochody netto		**43 044**	**434**	**28 107**	**(9 494)**
Zysk na jedną akcję:					
– podstawowy z zysku za okres (PLN)		1,69	0,02	1,11	(0,37)
– rozwodniony z zysku za okres (PLN)		1,69	0,02	1,11	(0,37)

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

AKTYWA	*Nota*	*30 września 2026 roku (niebadane)*	*31 grudnia 2025 roku*
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	1 113 028	1 068 877
Pożyczki udzielone	16	1 524 010	1 399 012
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		9 627	10 254
		2 646 665	**2 478 143**
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe		10 555	8 937
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	16	-	-
Pozostałe aktywa finansowe		-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe		2 025	1 614
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	399	26 992
		12 979	**37 543**
SUMA AKTYWÓW		**2 659 644**	**2 515 686**
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał zapasowy		870 961	824 140
Zyski zatrzymane		131 610	135 387
		1 333 109	**1 290 065**
Zobowiązania długoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	14	496 498	509 320
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	58 238	56 111
Obligacje	14	554 608	514 042
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	-
		1 109 344	**1 079 473**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Pożyczki od jednostek powiązanych	14	107 033	103 678
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	14	-	-
Obligacje	14	105 096	36 593
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		5 062	5 877
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
		217 191	**146 148**
Zobowiązania ogółem		**1 326 535**	**1 225 621**
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		**2 659 644**	**2 515 686**

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

	Nota	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)*	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		43 671	26 640
Korekty o pozycje:		**(98 792)**	**(65 183)**
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12	(44 248)	(37 020)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń		(1 618)	(2 242)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(410)	(123)
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(814)	3 016
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji		(28 415)	(22 403)
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
Pozostałe		(23 287)	(6 411)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**(55 121)**	**(38 543)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		**103 512**	**189 917**
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		5	-
Spłata udzielonych pożyczek		103 507	189 917
Wydatki		**130 282**	**91 527**
Udzielenie pożyczek		130 282	91 527
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(26 770)**	**98 390**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		**687 707**	**843 570**
Wpływy z tytułu emisji akcji		-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		543 874	669 863
Emisja obligacji		143 833	173 707
Wydatki		**632 409**	**890 538**
Spłata pożyczek i kredytów		587 742	828 840
Wykup dłużnych papierów wartościowych		44 667	61 698
Dywidendy wypłacone		-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**55 298**	**(46 968)**
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		**(26 593)**	**12 879**
Środki pieniężne na początek okresu		26 992	268
Środki pieniężne na koniec okresu		399	13 147

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU (niebadane)

	Nota	*Kapitał podstawowy*	*Kapitał zapasowy*	*Zyski zatrzymane*	*Kapitał własny ogółem*
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		**330 538**	**824 140**	**135 387**	**1 290 065**
Zysk netto za okres		-	-	43 044	43 044
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		**-**	**-**	**43 044**	**43 044**
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	46 821	(46 821)	-
Na dzień 30 września 2026 roku		**330 538**	**870 961**	**131 610**	**1 333 109**

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

	Nota	*Kapitał podstawowy*	*Kapitał zapasowy*	*Zyski zatrzymane*	*Kapitał własny ogółem*
Na dzień 1 stycznia 2025 roku		**330 538**	**775 081**	**137 625**	**1 243 244**
Zysk netto za okres		-	-	28 107	28 107
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		**-**	**-**	**28 107**	**28 107**
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	49 059	(49 059)	-
Na dzień 30 września 2025 roku		**330 538**	**824 140**	**116 673**	**1 271 351**

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Spółka", „Jednostka Dominująca", „Emitent") jest spółką akcyjną z siedzibą w Krakowie.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna składa się ze Spółki oraz 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.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie") Spółki obejmuje okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku oraz stan na dzień 30 września 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 26 listopada 2026 roku.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym za rok 2025 zatwierdzonym do publikacji w dniu 30 marca 2026 roku.

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. w walucie funkcjonalnej i prezentacji Spółki po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w udziały i akcje oraz części instrumentów finansowych wycenianych według odpowiednio metody praw własności oraz wartości godziwej, których zmiany ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz grupę kapitałową której jest jednostką dominującą, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy, w której Spółka jest jednostką dominującą.

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.

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

Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmienionym istotnie zakresie.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. na dzień publikacji sprawozdania został przedstawiony w tabelach poniżej:

Zarząd

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Rafał Malarz	Prezes Zarządu	19 lipca 2022 roku	19 lipca 2027 roku
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2022 roku	19 lipca 2027 roku
Szymon Będkowski	Wiceprezes Zarządu	19 lipca 2022 roku*	19 lipca 2027 roku

** do dnia 1 czerwca 2023 roku Szymon Będkowski pełnił funkcję Członka Zarządu.*

Rada Nadzorcza

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji w obecnej kadencji	Data upływu obecnej kadencji
Michał Dziuda	przewodniczący Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Filip Dziuda	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Krzysztof Smołka	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Piotr Jasiński	członek Rady Nadzorczej	9 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2031 roku
Agnieszka Netter	członek Rady Nadzorczej	7 stycznia 2026 roku	31 grudnia 2031 roku

Wspólna kadencja Rady Nadzorczej powołanej na podstawie uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 7 stycznia 2026 roku upływa z dniem 31 grudnia 2031 roku.

W dniu 1 czerwca 2026 roku Pani Patrycja Lesiak – Święcek złożyła rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 9 czerwca 2026 roku w jej miejsce, na okres do końca obecnej wspólnej kadencji Rady Nadzorczej, powołany został Pan Piotr Jasiński. Poza powyższą zmianą w okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

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

4. Inwestycje Spółki

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku nie utworzono żadnych nowych spółek celowych. W dniu 7 stycznia 2026 roku spółka Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. została sprzedana do jednostki powiązanej Cavare S.A. oraz 25 marca 2026 roku Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji, została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 30 września 2026 roku w skład Grupy wraz z Jednostką Dominującą wchodziło 42 jednostki kontrolowane przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

Po dniu bilansowym zarejestrowana została w Krajowym Rejestrze Sądowym nowoutworzona spółka Cavatina Technical Services Sp. z o.o., w której 100% udziałów należy do Cavatiny Holding S.A.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok 2025 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2026 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki. Spółka nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	30 września 2026 roku	*31 grudnia 2025 roku*
EUR	4,3672	4,2267

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

W dniu 2 lutego 2026 roku spółka zależna Cavatina Wima Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego WiMa Apartments C. W związku z uzyskanym pozwoleniem oraz spełnieniem pozostałych kryteriów wynikających z polityki rachunkowości Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży mieszkań i przynależności w ramach tej inwestycji w kwocie 102 002 tys. PLN co bezpośrednio przełożyło się na wzrost wartości udziałów w spółce Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., która jest bezpośrednim właścicielem spółki Cavatina Wima Sp. z o.o.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2026 roku, zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży 305 lokali mieszkalnych i usługowych w ramach inwestycji Belg Apartamenty etap I, WiMa Apartments B i C.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w nocie 14.

7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągane przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

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

8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta

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

9. Przychody i koszty

9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym	56 169	52 570
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym	-	-
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	1 124	1 808
Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem	**57 293**	**54 378**

9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	20 147	22 302
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	4 491	3 060
Odsetki od obligacji	47 708	40 947
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	5 552	4 064
Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem	**77 898**	**70 373**

9.3 Dywidendy otrzymane

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie otrzymała dywidend.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku przedstawia się następująco:

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	**43 671**	**26 640**
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	8 297	5 062
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	**627**	**(1 467)**
Różnica, w tym:	7 670	6 529
Wynikająca z różnic trwałych	(151)	(12)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	7 821	6 541

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

Udziały wyceniane metodą praw własności	*30 września 2026 roku (niebadane)*	*31 grudnia 2025 roku*
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 053 981	1 012 916
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	59 047	55 961
Razem	**1 113 028**	**1 068 877**

Inwestycje w jednostkach zależnych	*30 września 2026 roku (niebadane)*	*31 grudnia 2025 roku*
Cavatina GW Sp. z o.o.	490 605	520 944
Equal I Sp. z o.o.	53 775	50 678
100K Sp. z o.o.	4 352	4 162
Equal III Sp. z o.o.	12 956	12 143
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 758	1 249
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	28 956	27 506
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	26 920	25 666
Cavatina & Partners International Sp. z o.o. w likwidacji	n/d	-
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	47 998	7 193
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	18 970	29 015
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	30 455	33 495
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	17 652	14 750
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	4 208	4 121
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	26 719	19 494
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	8 703	9 008
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	8 312	6 944
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	9 286	6 409
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	7 846	678
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	218 146	217 292
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	337	343
Jardin Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	n/d	97
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	-	2 778
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	3 376	405
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1 800	1 176
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	30 851	17 370
Razem inwestycje w jednostki zależne	**1 053 981**	**1 012 916**

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	*30 września 2026 roku (niebadane)*	*31 grudnia 2025 roku*
Cavatina Office Sp. z o.o.	59 047	55 961
Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane	**59 047**	**55 961**
Razem inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane	**1 113 028**	**1 068 877**

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia udziały w jednostkach zależnych i współkontrolowanych metodą praw własności. Tabele poniżej przedstawiają zmiany wartości posiadanych udziałów i akcji w okresach zakończonych dnia 30 września 2026 roku oraz dnia 30 września 2025 roku:

Inwestycje w jednostkach zależnych	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)*	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Wartość udziałów na 01.01.	**1 012 916**	**912 542**
Nabycie udziałów	-	35 005
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	41 162	34 424
Sprzedaż udziałów	**(97)**	-
Wartość udziałów na 30.09.	**1 053 981**	**981 971**

W maju 2025 roku kapitał jednostki zależnej Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. został podniesiony o 35 000 tys. PLN w wyniku objęcia przez Spółkę nowych udziałów, których pokrycie nastąpiło w drodze wniesienia aportem części udzielonej przez Spółkę pożyczki.

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)*	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Wartość udziałów na 01.01.	**55 961**	**55 902**
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych metodą praw własności	3 086	2 597
Wartość udziałów na 30.09.	**59 047**	**58 499**

13. 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 i Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynosi na dzień 30 września 2026 roku 399 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku 26 992 tys. PLN.

14. Zadłużenie

	30 września 2026 roku (niebadane)	*31 grudnia 2025 roku*
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	58 238	56 111
Pożyczki od jednostek powiązanych	603 531	612 998
Obligacje	659 704	550 635
Zadłużenie razem	**1 321 473**	**1 219 744**
- w tym część długoterminowa	1 109 344	1 079 473
- w tym część krótkoterminowa	212 129	140 271

KREDYTY i POŻYCZKI

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 10 lutego 2026 roku 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. Pożyczka została spłacona w terminie zapadalności.

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

W dniu 29 czerwca 2026 roku spółka zależna Grundmanna Apartments Sp. z o.o. podpisała z mBank S.A. umowę kredytu budowlanego na maksymalną kwotę 61,4 mln PLN oraz kredytu na VAT na maksymalną kwotę 6 mln PLN. Termin spłaty przypada 42 m-ce po pierwszym dniu wypłaty lub 29 kwietnia 2030 roku.

W dniu 21 sierpnia 2026 roku na podstawie podpisanego aneksu jednostka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. przedłużyła umowę kredytową o kredyt w rachunku bieżącym z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. do dnia 25 sierpnia 2028 roku.

EMISJA OBLIGACJI

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.

W dniu 9 kwietnia 2026 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji, w ramach ustanowionego w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, nie więcej niż 50 tysięcy zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026A o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50 mln PLN. W dniu 28 kwietnia 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zwiększeniu maksymalnej liczby zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026A będących przedmiotem prowadzonej przez Spółkę oferty publicznej do nie więcej niż 100 tysięcy obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 mln PLN. W dniu 4 maja 2026 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę o dopuszczeniu do 100 tysięcy wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026A o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 100 mln PLN do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW z dniem rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 17 maja 2026 roku Spółka Cavatina Holding S.A. dokonała wykupu obligacji serii P2022D, a w dniu 5 czerwca 2026 roku wykupu obligacji serii P2023A.

W dniu 9 lipca 2026 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji, w ramach ustanowionego w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, nie więcej niż 75 tysięcy zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026B o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 7,5 mln EUR. W dniu 27 lipca 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zwiększeniu maksymalnej liczby zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026B będących przedmiotem prowadzonej przez Spółkę oferty publicznej do nie więcej niż 115 tysięcy obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11,5 mln EUR. W dniu 30 lipca 2026 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę o dopuszczeniu do 115.000 emitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2026B o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 11,5 mln EUR do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW z dniem rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 31 lipca 2026 roku spółka Cavatina Holding S.A. dokonała wcześniejszego wykupu i częściowego umorzenia obligacji P2023B_EUR. W procesie wcześniejszego wykupu w celu umorzenia objęto dokładnie 18 718 sztuk obligacji.

W dniu 28 września 2026 roku Zarząd Cavatina Holding S.A. ustanowił III Bezprospektowy Program Emisji Obligacji. W ramach programu Spółka może do 28 września 2027 r. emitować zabezpieczone obligacje o zmiennym oprocentowaniu i terminie zapadalności od 2 do 5 lat, o łącznej wartości nominalnej do 100 mln PLN. Limit wzrośnie do 140 mln PLN po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę dla jednego z przedsięwzięć Grupy. Tego samego dnia Zarząd podjął uchwałę o emisji w ramach programu do 100 tysięcy obligacji serii PN2026A o łącznej wartości nominalnej do 100 mln PLN, po cenie emisyjnej 996,55 PLN za obligację, z oprocentowaniem WIBOR plus marża. Emisja zakończyła się po dniu bilansowym, przydziałem wszystkich 100 tys. obligacji, a pozyskane środki w całości przeznaczono na wcześniejszą spłatę zadłużenia spółki zależnej Cavatina SPV 34 Sp. z o.o. z tytułu obligacji i pożyczek (szczegóły w nocie 21).

15. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa należności krótkoterminowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

W przypadku pożyczek udzielonych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, pomiar wartości godziwej został sklasyfikowany na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Spółka ustala wartość godziwą pożyczek udzielonych przy użyciu technik wartości bieżącej – umowne przepływy pieniężne pożyczek są dyskontowane według szacunkowej stopy rynkowej (rynkowej stopy zwrotu), która uwzględnia korektę względem ryzyka związanego z przepływami pieniężnymi wycenianych pożyczek.

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

W okresie zakończonym dnia 30 września 2026 roku, ani w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

16. Transakcje z jednostkami powiązanymi

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU (niebadane)

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	5 552	-	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	948	-	-	1 952	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	291	-	-	-	13 531	273
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	-	950	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	110	2 281	-	-	432	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 507	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	449	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	1 013	-	-	382	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	-	1 440	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	2 228	-	-	-	-

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	1 436	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	129	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	9 323	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	-	1 832	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	2 075	-	-	622	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	189	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	828	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	3 100	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	224	781	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	-	809	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	172	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	2 651	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	458	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	137	5 161	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	110	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	5 521	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	769	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	3 629	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	1 226	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	505	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	338	5	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	24	-	-	-	59	227
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	7 241	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	350	-	-	-	-
Pozostałe spółki zależne i powiązane	-	88	-	-	134	1
Razem	**1 124**	**56 169**	**-**	**5 552**	**20 147**	**501**

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

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Spółka dominująca najwyższego szczebla						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	3 987	33	-
Spółka dominująca						
Cavatina Group S.A.	-	755	-	-	2 766	-
Spółki zależne						
Cavatina GW Sp. z o.o.	695	-	-	-	14 809	230
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	-	935	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	-	-	-	-	622	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 503	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	515	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	1 043	-	-	378	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	246	1 390	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	3 817	-	77	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	920	8	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	59	-	-	71	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	8 849	230	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	21	1 993	8	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	381	-	-	593	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	191	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	957	8	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	2 848	9	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	235	689	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	53	1 079	8	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	172	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	4 289	9	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	203	1	-	18	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	98	4 561	1	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	112	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	4 538	8	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	272	-	-	3	-
Jardin Sp. z o.o.	344	690	8	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	100	5 364	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	116	902	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	3 741	8	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	205	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	461	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	5	-	-	32	240

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	6 907	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana	-	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	344	-	-	-	-
Spółki powiązane						
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	159	-	-	-
Pozostałe spółki zależne i powiązane	-	97	35	-	24	-
Razem	**1 808**	**52 570**	**5 864**	**4 064**	**22 302**	**470**

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU (niebadane)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	3 349
Spółka dominująca							
Cavatina Group S.A.	17 136	-	199	584	28 675	-	-
Spółki zależne							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	310	-	330 379	107 033	17
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	3 983	-	1
Cavatina Real Estate Services Sp. z o.o.	-	-	-	-	27 031	-	-
Grundmanna Apartments Sp. z o.o.	60 900	-	110	-	14 976	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 962	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	55 240	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	12 842	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	22 558	-	-	-	11 362	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	41 067	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	63 145	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	40 379	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 695	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	277 242	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	52 333	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	82 572	-	-	-	6 090	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	4 076	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	23 556	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	88 528	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	21 145	-	741	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	23 313	-	-	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	5 624	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	80 302	-	-	70	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	16 733	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	114 486	-	278	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	2 315	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	142 552	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	160	-	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	114	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	21 428	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	106	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	674	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	104 106	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	36 076	-	-	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	102	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	14 058	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	165	-	348	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1	-	13	-	1 261	-	31
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	158 438	-	-	-	-	-	-
Spółka współkontrolowana							
Cavatina Office Sp. z o.o.	8 374	-	-	-	-	-	-
Spółki powiązane							
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	246	-	-	5 535	-	-	-
Pozostałe spółki zależne i powiązane	-	-	1	-	2	-	-
Razem	**1 524 010**	**-**	**2 000**	**6 189**	**496 498**	**107 033**	**3 398**

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
Spółka dominująca najwyższego szczebla							

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

POŻYCZKI UDZIELONE

Saldo pożyczek udzielonych wzrosło z 1 399 012 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2025 roku do 1 524 010 tys. PLN na dzień 30 września 2026 roku. W pierwszych trzech kwartałach 2026 roku miały miejsce następujące istotne ruchy na udzielonych pożyczkach: zwiększenie salda pożyczki długoterminowej (w tym naliczenie odsetek) udzielonej na rzecz Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. w kwocie 45 236 tys. PLN, Grundmanna Apartments Sp. z o.o. w kwocie 38 882 tys. PLN, Cavatina SPV 34 Sp. z o.o. w kwocie 16 661 tys. PLN oraz Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. w kwocie 18 043 tys. PLN, a także zmniejszenie salda wynikające m.in. z częściowych spłat i kompensat pożyczek udzielonych Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. w kwocie 25 802 tys. PLN oraz Cavatina Group S.A. w kwocie 24 905 tys. PLN. Wysokość oprocentowania udzielonych pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR bądź EURIBOR. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

PORĘCZENIA I GWARANCJE

W pierwszych trzech kwartałach 2026 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących poręczeń i gwarancji:

Dłużnik	Ekspozycja*	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	34 154	27.02.2029	Poręczenie kredytów

**Aktualne saldo poręczonego zobowiązania (w przypadku poręczeń za zobowiązania bilansowe) bądź maksymalna potencjalna wartość zobowiązania (w przypadku zobowiązań pozabilansowych).*

17. Struktura Akcjonariatu

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

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

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej Akcji Istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.
Zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 4 Statutu, zamiana Akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak Akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta

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

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

** Stan posiadania akcji przez M. Dziuda jako podmiotu dominującego nad Cavatina sp. z o.o. i Cavatina Group S.A. prezentowany wraz ze stanem posiadania akcji Spółki Cavatina Holding S.A. przez osoby objęte domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt 1) Ustawy o Ofercie. Cavatina Group S.A. bezpośrednio – 17.398.198 akcji – 68,43% kapitału i głosów.*

19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu kwartalnego

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

Osoba zarządzająca lub nadzorująca	Łączna ilość akcji na dzień przekazania raportu za III kwartał 2026 roku	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
Krzysztof Smołka Członek RN	20 akcji, stanowiących mniej niż 0,01% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do mniej niż 0,01% głosów na WZ	brak zmian
Piotr Jasiński Członek RN	93 000 akcji, stanowiących 0,37% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,37% 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 24 września 2026 roku, dzień publikacji raportu za I półrocze 2026 roku, posiadał bezpośrednio i pośrednio 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,
- na dzień publikacji niniejszego skróconego 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.

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

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

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 13 października 2026 roku został uruchomiony kredyt budowlany oraz kredyt VAT w spółce zależnej Grundmanna Apartments Sp. z o.o., udzielony na podstawie umowy zawartej z mBank S.A. w dniu 29 czerwca 2026 roku.

W dniu 15 października 2026 roku Zarząd Spółki ustalił marżę oprocentowania obligacji serii PN2026A i warunkowo przydzielił inwestorom 100 tysięcy obligacji. Ich łączna wartość nominalna wynosi 100 mln PLN, a cena emisyjna 99 655 tys. PLN. Emisja odbyła się w ramach III Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji. Środki z emisji zostały w całości przeznaczone pośrednio na spłatę zadłużenia spółki zależnej Cavatina SPV 34 sp. z o.o. z tytułu obligacji i pożyczek. W związku z tym jej Zarząd 15 października 2026 roku podjął uchwałę o wcześniejszej, całkowitej spłacie tego zadłużenia w dniu 3 listopada 2026 roku.

W dniu 28 października 2026 roku Zarząd GPW w Warszawie S.A. podjął uchwałę o wprowadzeniu do 100 tysięcy zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii PN2026A o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 100 mln PLN do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst z dniem rejestracji tych obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Katarzyna Hoffmann
Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Hoffmann
Data: 2026.11.26 11:24:11 +01'00'

Katarzyna Hoffmann
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Paweł Malarz
Elektronicznie podpisany przez Rafał Paweł Malarz
Data: 2026.11.26 12:30:35 +01'00'

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Elektronicznie podpisany przez Daniel Draga
Data: 2026.11.26 15:29:50 +01'00'

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Elektronicznie podpisany przez Szymon Będkowski
Data: 2026.11.26 12:37:16 +01'00'

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 26 listopada 2026 roku



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC