

GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA III KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

KRAKÓW, DNIA 26 LISTOPADA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .3
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 4
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH..5
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....7
1. Informacje ogólne.....8
2. Zmiany w składzie Grupy.....8
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 9
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości 10
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej 10
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym..... 10
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągane przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 10
7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta 11
8. Przychody z najmu oraz z umów z klientami..... 11
9. Informacje dotyczące segmentów działalności 12
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty..... 14
11. Przychody i koszty finansowe..... 14
12. Podatek dochodowy 15
13. Nieruchomości inwestycyjne 16
14. Zapasy..... 19
15. Zadłużenie..... 20
16. Pozostałe aktywa finansowe..... 22
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 22
18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności..... 22
19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług 23
20. Pozostałe zobowiązania niefinansowe..... 23
21. Instrumenty finansowe..... 24
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych 24
Pochodne instrumenty finansowe 24
22. Transakcje z podmiotami powiązanymi 25
23. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt na Bliskim Wschodzie..... 28
24. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym 28

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

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

		okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku (niebadane)	*okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku (niebadane)*	*okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (niebadane)*	*okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku (niebadane)*
Działalność kontynuowana	*Nota*				
Przychody ze sprzedaży mieszkań	8	127 137	20 630	98 787	35 376
Koszty sprzedanych mieszkań	14	(117 500)	(18 595)	(64 960)	(27 145)
Wynik na sprzedaży mieszkań		**9 637**	**2 035**	**33 827**	**8 231**
Przychody z najmu i aranżacji	8	138 807	57 636	118 491	49 100
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(55 797)	(24 743)	(49 211)	(23 182)
Wynik z najmu i aranżacji		**83 010**	**32 893**	**69 280**	**25 918**
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	89 011	33 609	49 117	19 298
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań		**181 658**	**68 537**	**152 224**	**53 447**
Koszty ogólnego zarządu		(40 928)	(16 459)	(32 994)	(11 773)
Pozostałe przychody operacyjne		7 861	101	7 213	1 037
Pozostałe koszty operacyjne		(11 710)	(8 616)	(6 649)	(2 222)
Zysk z działalności operacyjnej		**136 881**	**43 563**	**119 794**	**40 489**
Przychody finansowe	11	44 335	35 592	12 681	(6 480)
Koszty finansowe	11	(155 986)	(60 359)	(115 961)	(34 228)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	3 086	2 100	2 597	709
Zysk brutto		**28 316**	**20 896**	**19 111**	**490**
Podatek dochodowy	12	(5 947)	(3 880)	(4 909)	(492)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		**22 369**	**17 016**	**14 202**	**(2)**
Zysk netto za okres		**22 369**	**17 016**	**14 202**	**(2)**
Inne całkowite dochody					
Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		-	-	(14)	-
Inne całkowite dochody netto		**-**	**-**	**(14)**	**-**
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		**22 369**	**17 016**	**14 188**	**(2)**
Zysk na jedną akcję:					
– podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,88	0,67	0,56	(0,00)
– rozwodniony z zysku za okres (PLN)		0,88	0,67	0,56	(0,00)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

	Nota	*30 września 2026 roku (niebadane)*	*31 grudnia 2025 roku*
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		183	109
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		74 666	77 577
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 322 429	2 211 819
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	18	59 047	55 961
Pozostałe aktywa finansowe	16	61 896	55 005
Pozostałe aktywa niefinansowe		9 568	14 549
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		55 691	49 743
		2 665 905	**2 547 188**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	14	1 441 686	1 240 634
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności		64 491	50 842
Należności z tytułu podatku dochodowego		17 422	13 173
Pozostałe aktywa finansowe	16	82 484	109 956
Pozostałe aktywa niefinansowe		31 208	17 729
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	43 202	44 125
		1 680 493	**1 476 459**
SUMA AKTYWÓW		**4 346 398**	**4 023 647**
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)		**1 208 145**	**1 185 776**
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		-	-
Zyski zatrzymane		787 212	764 843
Kapitał własny ogółem		**1 208 145**	**1 185 776**
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	15	1 351 695	1 370 525
Obligacje	15	569 461	533 548
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	19	13 415	14 768
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	62 352	50 314
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	55 475	70 452
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		84 197	87 144
		2 136 595	**2 126 751**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	19	99 708	104 929
Pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19	54 453	49 674
Kredyty i pożyczki	15	280 749	221 632
Obligacje	15	167 783	89 451
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	3 865	3 307
Pozostałe zobowiązania finansowe	15	21 948	37 431
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	20	352 852	193 581
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		9 429	7 675
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		10 871	3 440
		1 001 658	**711 120**
Zobowiązania ogółem		**3 138 253**	**2 837 871**
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		**4 346 398**	**4 023 647**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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 (strata) brutto		**28 316**	**19 111**
Korekty o pozycje:		**1 636**	**(82 247)**
Amortyzacja		4 440	4 402
(Zysk) strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(89 011)	(49 117)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	18	(3 086)	(2 597)
Wycena instrumentów pochodnych		(42 415)	19 204
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(11 073)	(7 912)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu zapasów		(202 916)	(126 372)
(Zwiększenie) zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(8 498)	(11 109)
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		166 364	40 019
Odsetki		102 122	81 961
Podatek dochodowy zapłacony		(11 637)	(7 634)
Pozostałe	17	97 346	(23 092)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**29 952**	**(63 136)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		**85 356**	**17 054**
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		36 570	-
Spłata udzielonych pożyczek		48 781	16 853
Odsetki otrzymane		-	201
Pozostałe		5	-
Wydatki		**85 669**	**127 236**
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		696	992
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		62 389	83 990
Udzielenie pożyczek		22 582	42 254
Pozostałe		2	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(313)**	**(110 182)**

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

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 finansowej			
Wpływy		**279 483**	**961 042**
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		93 280	481 094
Emisja dłużnych papierów wartościowych		143 800	218 504
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		42 403	204 383
Pozostałe		-	57 061
Wydatki		**310 045**	**741 639**
Spłata pożyczek i kredytów		122 131	352 079
Wykup dłużnych papierów wartościowych		44 667	107 069
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		44 128	206 360
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu		1 593	2 178
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		3 351	1 755
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		89 452	70 346
Pozostałe		4 723	1 852
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**(30 562)**	**219 403**
Zwiększenie (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(923)	46 085
Środki pieniężne na początek okresu		**44 125**	**17 334**
Środki pieniężne na koniec okresu	17	**43 202**	**63 419**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

	Nota	*Kapitał podstawowy*	*Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej*	*Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej*	*Zyski zatrzymane*	*Kapitał własny ogółem*
Na dzień 1 stycznia 2026 roku		**330 538**	**90 395**	**-**	**764 843**	**1 185 776**
Zysk (strata) netto za okres		-	-	-	22 369	22 369
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	-	-	-
Całkowity dochód za okres		**-**	**-**	**-**	**22 369**	**22 369**
Na dzień 30 września 2026 roku		**330 538**	**90 395**	**-**	**787 212**	**1 208 145**

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

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

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

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

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Zgodnie ze strategią, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce. W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa koncentruje się na aktywnym zarządzaniu posiadanym portfolio czerpiąc korzyści z najmu. Wszystkie ukończone i skomercjalizowane projekty komercyjne, pod warunkiem uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej, są przeznaczone do sprzedaży.

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

Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how, Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi 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.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 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, na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Wynik finansowy za okres 9 miesięcy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.

2. Zmiany w składzie Grupy

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. 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.

Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 30 września 2026 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 41 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa), poziomu sprzedaży w ramach realizowanych projektów mieszkaniowych 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmienionym istotnie zakresie.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

4.1. 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
USD	3,8449	3,6016

5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce 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 (narastająco za okres 9 miesięcy 2026 roku).

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. Szerzej opisane w nocie 8.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

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

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

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

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

- ceny materiałów i usług budowlanych.

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

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

8. Przychody z najmu oraz z umów z klientami

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

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Przychody z najmu (MSSF 16)	**90 283**	**78 459**
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	**175 661**	**138 819**
- przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali usługowych**	127 137	98 787
- przychody z tytułu service charge *	33 962	28 544
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	14 562	11 488
Razem przychody z najmu i umów z klientami	**265 944**	**217 278**

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

Poniższa tabela przedstawia przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali usługowych oraz wartość podpisanych umów deweloperskich i rezerwacyjnych w poszczególnych inwestycjach.

	Przychody:				Skumulowane przychody ujęte w całkowitych dochodach Grupy		Wartość (netto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych do dnia 23 listopada 2026 roku		Mieszkania i lokale pozostałe do sprzedaży
	za okres 9 miesięcy 2026 roku		okres 9 miesięcy 2025 roku						
	Wartość	***Ilość***	***Wartość***	***Ilość***	***Wartość***	***Ilość***	***Wartość***	***Ilość***	***Ilość***
Belg Apartamenty I	12 381	20	89 329	193	114 792	237	115 534	239	1
Belg Apartamenty II	-	-	-	-	-	-	110 809	224	111
Grundmanna Apartamenty A,B	-	-	-	-	-	-	47 938	110	136
Grundmanna Apartamenty C	-	-	-	-	-	-	5 088	13	107
Quorum Tower	-	-	-	-	-	-	389 374	330	318
WiMa Apartments A	-	-	-	-	-	-	48 364	83	236
WiMa Apartments B	12 754	33	9 458	25	38 780	93	46 786	113	20
WiMa Apartments C	102 002	252	-	-	102 002	252	112 954	284	8
Razem	**127 137**	**305**	**98 787**	**218**	**255 574**	**582**	**876 847**	**1 396**	**937**

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.

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

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

Segmenty sprawozdawcze są tożsame z segmentami wyodrębnionymi dla celów zarządczych.

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

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

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	*Nieruchomości komercyjne*	*Nieruchomości mieszkaniowe*	*Generalne wykonawstwo*	*Korekty*	*Razem*
Przychody ze sprzedaży mieszkań	-	127 137	-		127 137
Koszty sprzedanych mieszkań	-	(117 500)	-		(117 500)
Wynik na sprzedaży mieszkań	**-**	**9 637**	**-**	**-**	**9 637**
Przychody z najmu i aranżacji	140 705	-	-	(1 898)	138 807
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(56 447)	-	-	650	(55 797)
Wynik z najmu i aranżacji	**84 258**	**-**	**-**	**(1 248)**	**83 010**
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	**89 011**	**-**	**-**	**-**	**89 011**
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	399 822	(399 822)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(303 116)	303 116	-
Wynik generalnego wykonawcy	**-**	**-**	**96 706**	**(96 706)**	**-**
Wynik na segmencie	**173 269**	**9 637**	**96 706**	**(97 954)**	**181 658**
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	3 086	-	-	-	3 086

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	827	-	4 860	69 162	74 849
Nieruchomości inwestycyjne	2 322 429	-	-	-	2 322 429
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	59 047	-	-	-	59 047
Zapasy	-	1 423 557	18 129	-	1 441 686
Pozostałe aktywa segmentów	171 451	62 743	46 646	41 920	322 760
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 336	13 278	11 184	404	43 202
RAZEM AKTYWA	**2 572 090**	**1 499 578**	**163 244**	**111 486**	**4 346 398**
Kredyty i pożyczki	1 236 619	265 146	77 437	53 242	1 632 444
Obligacje	-	77 541	-	659 703	737 244
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług	-	-	113 123	-	113 123
Pozostałe zobowiązania	179 992	380 154	64 513	30 783	655 442
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	**1 416 611**	**722 841**	**255 073**	**743 728**	**3 138 253**

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	*Nieruchomości komercyjne*	*Nieruchomości mieszkaniowe*	*Generalne wykonawstwo*	*Korekty*	*Razem*
Przychody ze sprzedaży mieszkań	-	98 787	-		*98 787*
Koszty sprzedanych mieszkań	-	(64 960)	-		*(64 960)*
Wynik na sprzedaży mieszkań	**-**	**33 827**	**-**	**-**	***33 827***
Przychody z najmu i aranżacji	121 158	-	-	(2 667)	118 491
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(50 057)	-	-	846	(49 211)
Wynik z najmu i aranżacji	**71 101**	**-**	**-**	**(1 821)**	**69 280**
Zysk (strata) z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	**49 117**	**-**	**-**	**-**	**49 117**
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	279 475	(279 475)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(214 735)	214 735	-
Wynik generalnego wykonawcy	**-**	**-**	**64 740**	**(64 740)**	**-**
Wynik na segmencie	**120 218**	**33 827**	**64 740**	**(66 561)**	**152 224**
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	2 597	-	-	-	2 597

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych na dzień 31 grudnia 2025 roku

Wybrane pozycje z sytuacji finansowej w podziale na segmenty	*Nieruchomości komercyjne*	*Nieruchomości mieszkaniowe*	*Generalne wykonawstwo*	*Działalność pozostała*	*Razem*
Wartość firmy	-	-	82 425		82 425
Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	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**

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

11. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 467	1 412
Odsetki pozostałe	92	482
Dodatnie różnice kursowe	-	9 858
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	42 415	-
Wynik na sprzedaży jednostki zależnej	-	912
Pozostałe przychody finansowe	361	17
Przychody finansowe ogółem	**44 335**	**12 681**

Koszty finansowe

	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	52 430	46 813
Odsetki od obligacji	42 978	33 894
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	3 351	1 755
Pozostałe odsetki	1 493	1 434
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	3 731	2 127
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	19 159
Ujemne różnice kursowe	42 082	-
Koszty faktoringu	2 956	3 114
Koszty otrzymanych poręczeń	5 284	4 947
Inne koszty finansowe	1 681	2 718
Koszty finansowe ogółem	**155 986**	**115 961**

12. Podatek dochodowy

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

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników	**28 316**	**19 111**
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	5 380	3 631
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	**5 947**	**4 909**
Różnica, w tym:	567	1 278
- wynikająca z różnic trwałych	567	1 240
- wynikająca z podatku minimalnego oraz innych tytułów	-	38

13. Nieruchomości inwestycyjne

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

	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	**40 295**	*141*	*40 154*	-	1 385	40	-	-	(134)	**41 586**	*141*	*41 445*
Equal Business Park D, Kraków	**121 764**	-	*121 764*	-	3 558	1 244	-	-	(737)	**125 829**	-	*125 829*
Palio Office Park A, Gdańsk	**165 814**	*126*	*165 688*	-	8 933	-	-	-	(936)	**173 811**	*126*	*173 685*
Cavatina Hall A, Bielsko - Biała (biurowiec)	**81 491**	*370*	*81 121*	-	2 234	2 097	-	-	(277)	**85 545**	*370*	*85 175*
Global Office Park A1 Katowice	**283 593**	*282*	*283 311*	-	862	731	-	-	(5 595)	**279 591**	*282*	*279 309*
Global Office Park A2 Katowice	**255 951**	*286*	*255 665*	-	3 763	2 925	-	-	1 260	**263 899**	*286*	*263 613*
Palio Office Park B, Gdańsk	**77 092**	*123*	*76 969*	1	3 072	332	-	-	(147)	**80 350**	*124*	*80 226*
Quorum D, Wrocław	**177 808**	*1 766*	*176 042*	13 661	8 668	950	(3 305)	-	(741)	**197 041**	*15 427*	*181 614*
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	**39 333**	-	*39 333*	-	1 515	-	-	-	(208)	**40 640**	-	*40 640*
Ocean Office Park B, Kraków	**304 457**	*2 398*	*302 059*	-	1 029	9 606	-	-	1 127	**316 219**	*2 398*	*313 821*
WiMa D, Łódź	**17 040**	*336*	*16 704*	-	743	-	-	-	(187)	**17 596**	*336*	*17 260*
Ocean Office Park D, Kraków	**54 749**	-	*54 749*	-	(616)	-	-	-	(656)	**53 477**	-	*53 477*
Quorum A, Wrocław	**184 133**	*6 992*	*177 141*	(1)	3 108	7 687	-	-	(217)	**194 710**	*6 991*	*187 719*
Grundmanna A, Katowice	**169 470**	*303*	*169 167*	-	2 324	27 359	-	-	3 614	**202 767**	*303*	*202 464*
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	**1 972 990**	***13 123***	***1 959 867***	**13 661**	**40 578**	**52 971**	**(3 305)**	**-**	**(3 834)**	**2 073 061**	***26 784***	***2 046 277***
*Nieruchomości inwestycyjne w budowie**	**238 829**	*299*	-	-	48 512	11 153	3 305	(38 676)	(13 755)	**249 368**	*299*	-
Razem	**2 211 819**	***13 422***	***1 959 867***	**13 661**	**89 090**	**64 124**	**-**	**(38 676)**	**(17 589)**	**2 322 429**	***27 083***	***2 046 277***

** Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 31 421 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 27 944 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.*

W styczniu 2026 roku Grupa dokonała sprzedaży nakładów na nieruchomość inwestycyjną Palio C zlokalizowaną w Gdańsku na rzecz jednostki powiązanej z grupy Cavare S.A. Cena sprzedaży wyniosła 18 001 tys. PLN. W sierpniu 2026 Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną Palio D zlokalizowaną w Gdańsku na rzecz podmiotu niepowiązanego. Cena sprzedaży wyniosła 20 570 tys. PLN.

Wzrost wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie wynika z przeszacowania wartości gruntów, będącego m.in. efektem uzyskania pozwoleń na budowę nieruchomości komercyjnych.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec września 2026 roku wyniósł 249 069 tys. PLN (2025: 238 530 tys. PLN). Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 9 miesięcy 2026 roku wyniosły 5 627 tys. PLN, z czego 1 452 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

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

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 realizacje 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.

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 nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej wynosił:

- na dzień 30 września 2026 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 – 87%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 61%, Quorum D – 92%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 89%, WiMa D – 100%, Grundmanna A – 99%.
- na dzień zatwierdzenia sprawozdania: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 94%, Ocean Office Park B – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Global Office Park A – 88%, Palio Office Park A – 100%, Palio Office Park B – 100%, Quorum A – 61%, Quorum D – 92%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 89%, WiMa D – 100%, Grundmanna A – 100%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 września 2026 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 września 2026 roku.

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall A Bielsko - Biała (biurowiec)	Global Office Park A1 Katowice	Global Office Park A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk
Wartość godziwa	41 445	125 829	173 685	85 175	279 309	263 613	80 226
Skumulowana marża*	12 410	46 245	66 357	22 147	45 458	42 904	18 804
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	**30%**	**37%**	**38%**	**26%**	**16%**	**16%**	**23%**

	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław	Grundmanna A, Katowice
Wartość godziwa	181 614	40 640	313 821	17 260	53 477	187 719	202 464
Skumulowana marża*	28 595	1 091	86 721	855	(3 300)	23 578	22 078
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	**16%**	**3%**	**28%**	**5%**	**(6%)**	**13%**	**11%**

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

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Zysk z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	**89 011**	**49 117**
Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	89 090	43 576

14. Zapasy

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	*prawo do użytkowania aktywów (PWUG)*	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	**Saldo zamknięcia, w tym:**	*prawo do użytkowania aktywów (PWUG)*
Budynki mieszkalne zakończone:								
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	26 290	*287*	(65)	126	(11 715)	-	**14 636**	*222*
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	110 164	*1 051*	(236)	1 280	(91 354)	-	**19 854**	*815*
Belg Apartamenty, etap I, Katowice	9 782	-	-	-	(8 349)	-	**1 433**	-
Budynki mieszkalne w realizacji:								
Widzewska Manufaktura, Budynek A, Łódź	105 022	*1 273*	-	39 902	-	-	**144 924**	*1 273*
Belg Apartamenty, etap II, Katowice	68 264	-	-	44 793	-	-	**113 057**	-
Quorum Tower, Wrocław	639 518	*9 506*	(1)	149 413	-	-	**788 930**	*9 505*
Grundmanna Apartments, Katowice	72 521	*258*	-	44 481	-	-	**117 002**	*258*
Pozostałe zapasy	209 073	*22 068*	-	32 777	-	-	**241 850***	*22 068*
Razem	**1 240 634**	***34 443***	**(302)**	**312 772**	**(111 418)**	**-**	**1 441 686**	***34 141***

** w tym ok. 219,5 mln PLN dotyczy nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.*

W okresie 9 miesięcy 2026 roku przychody ze sprzedaży mieszkań wyniosły 127 137 tys. PLN. Koszt własny sprzedanych mieszkań wyniósł 117 500 tys. PLN (w tym koszty sprzedaży 6 083 tys. PLN, obejmujące również koszty utrzymania nieruchomości po PnU). Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości zapasów w okresie 9 miesięcy 2026 roku wyniosły 75 399 tys. PLN, z czego 13 722 tys. PLN to koszty finansowania ogólnego.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	*prawo do użytkowania aktywów (PWUG)*	Prawo do użytkowania aktywów	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	**Saldo zamknięcia, w tym:**	*prawo do użytkowania aktywów (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 realizacje inwestycji mieszkaniowych.
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%.

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

	Umowy sprzedaży		*Umowy rezerwacyjne*		*Razem*	
	Wartość	***Ilość***	***Wartość***	***Ilość***	***Wartość***	***Ilość***
Belg Apartamenty I	114 792	237	742	2	115 534	239
Belg Apartamenty II	92 630	190	18 179	34	110 809	224
Grundmanna Apartamenty A,B	41 558	96	6 380	14	47 938	110
Grundmanna Apartamenty C	1 901	5	3 187	8	5 088	13
Quorum Tower	365 152	309	24 222	21	389 374	330
WiMa Apartments A	32 397	50	15 967	33	48 364	83
WiMa Apartments B	45 021	108	1 765	5	46 786	113
WiMa Apartments C	111 166	280	1 788	4	112 954	284
Razem	**804 617**	**1 275**	**72 230**	**121**	**876 847**	**1 396**

15. Zadłużenie

	30 września 2026 roku (niebadane)	*31 grudnia 2025 roku*
Kredyty	1 280 235	1 243 960
Pożyczki od jednostek powiązanych	28 675	28 609
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	323 534	319 588
Obligacje	737 244	622 999
Pochodne instrumenty finansowe	-	10 058
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	61 224	47 866
Pozostałe zobowiązania leasingowe	4 993	5 755
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	20 545	41 771
Pozostałe zobowiązania finansowe	56 878	56 054
Zadłużenie razem, w tym:	**2 513 328**	**2 376 660**
- część długoterminowa	2 038 983	2 024 839
- część krótkoterminowa	474 345	351 821

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. Finansowanie zostało spłacone w dniu terminu ostatecznej spłaty.

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 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 Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę nr 1/02/2026 w sprawie ustanowienia w Spółce V Prospektowego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 250 mln PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej 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 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 24).

16. Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2026 roku (niebadane)	*31 grudnia 2025 roku*
Pożyczki udzielone	30 225	54 311
Pochodne instrumenty finansowe	32 068	-
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	82 087	110 650
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	28 580	27 236
- kaucje wpłacone przez najemców	25 609	25 070
- rachunki powiernicze	27 898	58 344
Razem	**144 380**	**164 961**
- długoterminowe	61 896	55 005
- krótkoterminowe	82 484	109 956

17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30 września 2026 roku (niebadane)	*31 grudnia 2025 roku*
Środki pieniężne w banku	43 202	44 125
Razem	**43 202**	**44 125**

W skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w ramach pozostałych korekt z działalności operacyjnej prezentowana jest m.in. zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania, w tym środków zdeponowanych na rachunkach powierniczych, w kwocie 27,5 mln PLN oraz różnice kursowe z wyceny instrumentów finansowych denominowanych w EUR i USD w kwocie 45 mln PLN oraz 25 mln PLN skapitalizowanych w wartości zapasów kosztów finansowania zewnętrznego.

18. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

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

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	3 086	2 597
Wartość udziałów na 30.09.	**59 047**	**58 499**

19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	*30 września 2026 roku (niebadane)*	*31 grudnia 2025 roku*
Zobowiązania inwestycyjne wobec jednostek pozostałych	113 123	119 697
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	13 765	4 412
Pozostałe zobowiązania wobec jednostek pozostałych	40 688	45 262
Razem	**167 576**	**169 371**
- długoterminowe	13 415	14 768
- krótkoterminowe	154 161	154 603

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 po ich oddaniu do użytkowania.

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

20. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	30 września 2026 roku (niebadane)	*31 grudnia 2025 roku*
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	**9 198**	**2 303**
Podatek VAT	3 564	1 667
Podatek dochodowy od osób fizycznych	284	216
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	420	376
Podatek od nieruchomości, opłata za prawo do wieczystego użytkowania gruntu i inne	4 930	44
Zaliczki wpłacone przez klientów	**303 373**	**128 886**
Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze oraz opłaty rezerwacyjne	**28 602**	**55 958**
Inne zobowiązania niefinansowe	**11 679**	**6 434**
Razem	**352 852**	**193 581**
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	352 852	193 581

21. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa należności handlowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zobowiązań inwestycyjnych, krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności. Wartość bilansowa kredytów i pożyczek otrzymanych, obligacji oraz pożyczek udzielonych, które wyceniane są na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową również nie odbiega znacząco od wartości godziwej.

Pochodne instrumenty finansowe

Instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej, ustalanej w oparciu o wyceny otrzymywane od instytucji bankowych sporządzane na bazie kwotowań z rynku międzybankowego. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.
Tabela poniżej przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych.

	30 września 2026 roku (niebadane)	*31 grudnia 2025 roku*
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Kontrakty IRS na stopę procentową	32 068	-
Razem aktywa	**32 068**	**-**
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	10 058
Razem zobowiązania	**-**	**10 058**

Zyski (straty) z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2026 roku (niebadane)	*okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 roku (niebadane)*
Zysk (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(3 731)	(2 127)
Przychody (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	42 415	(19 159)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	**38 684**	**(21 286)**

22. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe*	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	65	25	-	-	10 078	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	8	-	-
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	16	-	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	4	-	133	-	-
Cavare GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)	-	18 073	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	1	18	1 952	948	343	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	493	345	-	350	-	-
Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	4	19	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2 550	167	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2 233	4	-	11	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	8 307	15 908	-	-	-	-
Pozostałe spółki powiązane	-	154	1	1	1	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	31	-	-	-	-	-
Razem	**13 684**	**34 717**	**1 953**	**1 467**	**10 422**	-

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

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

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

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

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU (niebadane)

	Należności z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług oraz pozostałe zobowiązania	Pożyczki udzielone	Pożyczki i inne zobowiązania dłużne
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	3	10 174	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	397	-
Cavatina Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	1 226	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	10	-	2 846	-
Cavare GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavare S.A.)	62	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	783	695	17 136	28 675
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	253	53	8 374	-
Resi Capital S.A. (spółka zależna od Cavatina Group S.A.)	-	3 888	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2 550	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5 535	2 233	246	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	27 809	9 017	-	-
Pozostałe spółki powiązane	17	33	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Razem	**34 472**	**28 643**	**30 225**	**28 675**

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU

	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 Art GmbH (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	94	-	1 171	-
Cavare S.A. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	488	2 714	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	814	351	42 041	28 609
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	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	21 648	3 994	-	-
Pozostałe spółki powiązane	33	-	389	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-
Razem	**29 229**	**13 426**	**54 311**	**28 609**

POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Group S.A.	EUR	3 924	17 136	Euribor + marża	25.03.2030	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	397	Wibor + marża	31.12.2026	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Art GmbH	EUR	281	1 226	Euribor + marża	20.08.2028	brak
Cavatina Holding S.A.	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	246	Wibor + marża	24.04.2030	brak
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	CAVARE S.A.	PLN	-	2 846	Wibor + marża	14.05.2030	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	1 917	8 374	stałe	31.12.2037	brak
Razem w tym:				**30 225**			
- część długoterminowa				29 828			
- część krótkoterminowa				397			

23. Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt na Bliskim Wschodzie

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 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.

24. 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.

Sporządził

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Michał Chudy
Data: 2026.11.26 09:35:16 CET

Michał Chudy
Dyrektor Działu
Konsolidacji i Sprawozdawczości

Podpisy Zarządu

Rafał Paweł Malarz
Elektronicznie podpisany przez Rafał Paweł Malarz
Data: 2026.11.26 12:42:11 +01'00'

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Elektronicznie podpisany przez Daniel Draga
Data: 2026.11.26 15:30:51 +01'00'

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Elektronicznie podpisany przez Szymon Będkowski
Data: 2026.11.26 12:37:44 +01'00'

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 26 listopada 2026 roku



CAVATINA

LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC