

**CAVATINA SPV 34 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU**

Kraków, 28 maja 2026 roku

Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku (w złotych)

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	4
1. Informacje ogólne	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	4
3. Połączenie spółek handlowych	4
4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości	4
4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	4
4.2. Jednostki powiązane	5
4.3. Udziały i akcje	5
4.4. Aktywa finansowe	5
4.5. Należności krótko- i długoterminowe	5
4.6. Transakcje w walucie obcej	5
4.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6
4.8. Rozliczenia międzyokresowe	6
4.9. Kapitał podstawowy	6
4.10. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe	6
4.11. Odroczony podatek dochodowy	6
4.12. Uznawanie przychodów	7
4.12.1. Odsetki	7
Bilans	8
Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	11
Dodatkowe informacje i objaśnienia	12
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego	12
2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym	12
3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym	12
4. Korekta błędu	12
5. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy	12
6. Inwestycje	12
6.1. Inwestycje długoterminowe	12
6.2. Inwestycje krótkoterminowe	13
6.3. Aktywa finansowe	13
7. Rozliczenia międzyokresowe czynne	14
8. Kapitały	14
9. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	14
10. Zobowiązania z tytułu obligacji oraz pożyczek od jednostek pozostałych	15
11. Podział zysku/ pokrycie straty	17
11.1. Podział zysku/ pokrycie straty za okres obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku	17
11.2. Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący	17
12. Odpisy aktualizujące wartość należności	18
13. Zobowiązania długoterminowe	18
14. Struktura rzeczowa przychodów	18
15. Podatek dochodowy	19
16. Koszty w układzie rodzajowym	20
17. Przychody finansowe	20
18. Koszty finansowe	21
19. Struktura środków pieniężnych	21
20. Zmiana w kapitale własnym	21

21.	Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi	21
22.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe z pozostałymi stronami powiązanymi	24
23.	Istotne różnice między informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta na ostatni dzień roku obrotowego.....	24
24.	Inwazja Rosji na Ukrainę, konflikt w rejonie Zatoki Perskiej	24
25.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej	24
26.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	24

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Cavatina SPV 34 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) została utworzona w dniu 19 października 2023 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0001066105. Spółce nadano numer statystyczny REGON 526788877 oraz numer NIP 6793281214. Siedziba Spółki mieści się pod adresem Wielicka 20, 30-552 Kraków.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Spółka prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w grupie kapitałowej, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Spółki oraz grupy kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanim z grupy kapitałowej Cavatina Holding S.A. realizującym inwestycje w mieszkania na sprzedaż.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku.

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2025 roku.

Spółka na dzień 31 grudnia 2025 wykazuje ujemne kapitały własne w kwocie 2 631 tys. zł. Skład Zarządu Spółki jest tożsamy z zarządami spółek zależnych: Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o. o. i Cavatina WIMA Sp. z o.o., które to są pożyczkobiorcami Spółki. Środki finansowe wygenerowane przez inwestycje realizowane przez spółki zależne będą wystarczające do uregulowania ich zobowiązań z tytułu pożyczek wobec Spółki, co z kolei zapewni Spółce bezpieczną pozycję płynnościową i umożliwi wypełnienie warunków finansowania wskazanych przez pożyczkobiorców i emitentów obligacji. W przypadku zobowiązań, które są zapadalne w roku 2026, a dotyczą inwestycji Chmielna 75 realizowanej przez Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Zarząd jest w trakcie opracowywania optymalnego modelu refinansowania zadłużenia.

W związku z powyższym Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą, nie nabyła również zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”).

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym.

Dnia 7 maja 2025 roku, na podstawie art. 49c Ustawy o rachunkowości Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na sporządzanie przez Zarząd Spółki rocznych sprawozdań finansowych z uwzględnieniem uproszczonych zasad przewidzianych w Ustawie o rachunkowości dla jednostek małych tj. z zastosowaniem: art. 46 ust. 5 pkt 5 i art. 47 ust. 4 pkt 5, art. 48 ust. 4 lub art. 49 ust. 5 tej ustawy, jeżeli spełnione będą warunki wskazane w art. 3 ust. 1 pkt 1b tej ustawy. W związku z powyższym Spółka nie sporządza Zestawienia zmian w kapitale własnym oraz Rachunku przepływów pieniężnych, nie stosuje przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów dnia 17 listopada 2024 roku w sprawie uznawania i metod wyceny oraz ujawniania i prezentacji instrumentów finansowych oraz nie sporządza sprawozdania z działalności.

4.2. Jednostki powiązane

Spółka przez jednostki powiązane rozumie dwie lub więcej spółek wchodzących w skład danej grupy kapitałowej, gdzie grupa kapitałowa rozumiana jest jako jednostka dominująca wraz z jednostkami zależnymi.

4.3. Udziały i akcje

Udziały lub akcje w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych początkowo ujmują się w cenie nabycia. Udziały i akcje, dla których nie istnieje aktywny rynek na dzień sprawozdawczy wycenia się je według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Akcje i udziały, dla których istnieje aktywny rynek wycenia się według wartości godziwej.

Wzrost wartości danej inwestycji bezpośrednio wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmują się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe.

4.4. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są wyceniane w następujący sposób:

- inwestycje krótkoterminowe – według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa albo według skorygowanej ceny nabycia – jeżeli dla danego składnika aktywów został określony termin wymagalności, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości godziwej;
- należności i udzielone pożyczki – w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

4.5. Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

4.6. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

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

4.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

4.8. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

4.9. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu udziałów własnych, kwota zapłaty za udziały własne jest wykazywana w bilansie w pozycji – udziały własne.

4.10. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty, z uwzględnieniem naliczonych na ten dzień odsetek.

Zobowiązania finansowe są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty.

4.11. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Spółka w bilansie prezentuje pozycję kapitału własnego netto, tj. po ujęciu zobowiązania lub należności z tytułu podatku dochodowego.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

4.12. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

4.12.1. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku (w złotych)

BILANS

Aktywa

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2024 roku</i>
A. Aktywa trwałe		115 518 408,45	229 280 230,39
I. Wartości niematerialne i prawne		-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe		-	-
1. Środki trwałe		-	-
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny		-	-
d) środki transportu		-	-
e) inne środki trwałe		-	-
2. Środki trwałe w budowie		-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III. Należności długoterminowe		564 738,97	1 376 127,30
1. Od jednostek powiązanych	21	564 738,97	1 376 127,30
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	6	106 558 829,08	222 813 960,83
1. Nieruchomości		-	-
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		106 558 829,08	222 813 960,83
a) w jednostkach powiązanych		106 558 829,08	222 813 960,83
- udziały lub akcje		70 000,00	70 000,00
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		106 488 829,08	222 743 960,83
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7,15	8 394 840,40	5 090 142,26
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 394 840,40	5 090 142,26
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2025 roku	Na dzień 31 grudnia 2024 roku
B. Aktywa obrotowe		131 740 494,27	56 814,34
I. Zapasy		-	-
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		-	-
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		-	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi		-	-
II. Należności krótkoterminowe	21	2 430 867,05	2 982,75
1. Należności od jednostek powiązanych		2 430 867,05	2 982,75
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 082,40	2 982,75
- do 12 miesięcy		1 082,40	2 982,75
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		2 429 784,65	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych		-	-
i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		-	-
c) inne		-	-
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe	6	129 309 218,91	53 281,59
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		129 309 218,91	53 281,59
a) w jednostkach powiązanych		129 301 800,09	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		129 301 800,09	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19	7 418,82	53 281,59
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		7 418,82	53 281,59
- inne środki pieniężne		-	-
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	408,31	550,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem		247 258 902,72	229 337 044,73

Pasywa	Nota	Na dzień 31 grudnia 2025 roku	Na dzień 31 grudnia 2024 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	20	- 2 631 157,78	- 81 456,43
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8	5 000,00	5 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy		-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		-	-
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	11.1	- 86 456,43	-
VI. Zysk/ (strata) netto	11.2	- 2 549 701,35	- 86 456,43
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		249 890 060,50	229 418 501,16
I. Rezerwy na zobowiązania	15	7 776 482,42	5 069 862,37
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 776 482,42	5 069 862,37
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
- długoterminowa		-	-
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		-	-
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	9,13	141 778 290,81	221 547 075,18
1. Wobec jednostek powiązanych	21	141 778 290,81	114 766 911,84
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	10	-	106 780 163,34
a) kredyty i pożyczki		-	58 416 800,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	48 363 363,34
c) inne zobowiązania finansowe		-	-
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	9	100 335 287,27	2 801 563,61
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	21	2 433 955,45	1 380 598,10
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		4 870,80	4 870,80
- do 12 miesięcy		4 870,80	4 870,80
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		2 429 084,65	1 375 727,30
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	10	97 901 331,82	1 420 965,51
a) kredyty i pożyczki		51 022 994,66	744 214,03
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		46 857 337,16	650 398,48
c) inne zobowiązania finansowe		-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		21 000,00	26 353,00
- do 12 miesięcy		21 000,00	26 353,00
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		-	-
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		-	-
h) z tytułu wynagrodzeń		-	-
i) inne		-	-
4. Fundusze specjalne		-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe		-	-
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		-	-
Pasywa razem		247 258 902,72	229 337 044,73

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:	14	11 000,00	16 300,00
- od jednostek powiązanych	21	11 000,00	16 300,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		11 000,00	16 300,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów		-	-
B. Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	16	11 000,00	16 300,00
- jednostkom powiązanym		-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		11 000,00	16 300,00
II. Wartość sprzedanych towarów		-	-
C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)		-	-
D. Koszty sprzedaży		-	-
E. Koszty ogólnego zarządu	16	144 210,48	275 075,87
F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		- 144 210,48	- 275 075,87
G. Pozostałe przychody operacyjne		-	0,21
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
IV. Inne przychody operacyjne		-	0,21
H. Pozostałe koszty operacyjne		-	-
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		-	-
I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		- 144 210,48	- 275 075,66
J. Przychody finansowe	17	24 326 333,44	30 709 868,59
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki, w tym:		23 272 676,10	26 456 626,24
- od jednostek powiązanych	21	23 272 676,10	26 456 626,24
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
V. Inne		1 053 657,34	4 253 242,35
K. Koszty finansowe	18	27 329 902,40	30 541 529,25
I. Odsetki, w tym:		24 458 671,13	26 561 931,04
- dla jednostek powiązanych	21	9 077 892,87	9 082 002,05
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
IV. Inne		2 871 231,27	3 979 598,21
L. Zysk/ (strata) brutto (I+J-K)		- 3 147 779,44	- 106 736,32
M. Podatek dochodowy	15	- 598 078,09	- 20 279,89
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
O. Zysk/ (strata) netto (L-M-O)		- 2 549 701,35	- 86 456,43

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, to jest do dnia 28 maja 2026 roku nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE SĄ UWZGLĘDNIONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku to jest do dnia 28 maja 2026 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym okresu obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

Sprawozdanie finansowe za rok bieżący i poprzedni okres obrotowy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym. Dnia 7 maja 2025 roku, na podstawie art. 49c Ustawy o rachunkowości Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na sporządzanie przez Zarząd sprawozdania finansowego z uwzględnieniem wybranych uproszczeń dla spółki małej.

4. KOREKTA BŁĘDU

W bieżącym roku obrotowym nie dokonano korekt błędów, które mogłyby mieć wpływ na porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.

5. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANYMI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY

W bieżącym roku Spółka nie dokonywała zmian zasad rachunkowości ani korekt błędów, w związku z czym nie miała obowiązku zaprezentowania informacji liczbowych zapewniających porównywalność danych sprawozdania finansowego za okres poprzedzający ze sprawozdaniem za bieżący rok obrotowy.

6. INWESTYCJE

6.1. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udziały	Razem
Saldo otwarcia	222 743 960,83	70 000,00	222 813 960,83
Zwiększenia, w tym:	23 795 663,82	-	23 795 663,82
Udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	23 795 663,82	-	23 795 663,82
Transfery	- 137 642 260,30	-	- 137 642 260,30
Zmniejszenia, w tym:	2 408 535,27	-	2 408 535,27
Wycena bilansowa (różnice kursowe)	1 843 796,30	-	1 843 796,30
Inne (RMK czynne dot. finansowania)	564 738,97	-	564 738,97
Saldo zamknięcia	106 488 829,08	70 000,00	106 558 829,08

Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udziały	Razem
Saldo otwarcia	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	222 743 960,83	70 000,00	222 813 960,83
Nabycie	-	70 000,00	70 000,00
Udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	220 900 164,53	-	220 900 164,53
Wycena bilansowa (różnice kursowe)	1 843 796,30	-	1 843 796,30
Zmniejszenia	-	-	-
Saldo zamknięcia	222 743 960,83	70 000,00	222 813 960,83

6.2. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

<u>w jednostkach powiązanych</u>	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	-	-
Zwiększenia, w tym:	1 309 012,28	1 309 012,28
Udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	1 309 012,28	1 309 012,28
Transfery	137 642 260,30	137 642 260,30
Zmniejszenia, w tym:	9 649 472,49	9 649 472,49
Wycena bilansowa (różnice kursowe)	8 417 331,88	8 417 331,88
Inne	1 232 140,61	1 232 140,61
Saldo zamknięcia, z tego:	129 301 800,09	129 301 800,09
Wartość brutto	129 301 800,09	129 301 800,09

6.3. AKTYWA FINANSOWE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

<u>w jednostkach powiązanych</u>	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	222 743 960,83	222 743 960,83
Zwiększenia, w tym:	25 104 676,10	25 104 676,10
Udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	25 104 676,10	25 104 676,10
Zmniejszenia, w tym:	12 058 007,76	12 058 007,76
Wycena bilansowa (różnice kursowe)	10 261 128,18	10 261 128,18
Inne	1 796 879,58	1 796 879,58
Saldo zamknięcia, z tego:	235 790 629,17	235 790 629,17
Wartość brutto	235 790 629,17	235 790 629,17

Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

<u>w jednostkach powiązanych</u>	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	-	-
Zwiększenia, w tym:	222 743 960,83	222 743 960,83
Udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	220 900 164,53	220 900 164,53
Wycena bilansowa (różnice kursowe)	1 843 796,30	1 843 796,30
Saldo zamknięcia, z tego:	222 743 960,83	222 743 960,83
Wartość brutto	222 743 960,83	222 743 960,83

7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 394 840,40	5 090 142,26
Razem długoterminowe	8 394 840,40	5 090 142,26
Koszty ubezpieczeń	408,31	550,00
Razem krótkoterminowe	408,31	550,00

8. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2025 roku i dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 5 000,00 złotych i był podzielony na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy. W okresie obrotowym nie miał miejsca zakup udziałów własnych. Poza wniesieniem kapitału podstawowego oraz wynikiem finansowym za okres nie było innych ruchów w ramach kapitałów własnych.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	<i>Ilość udziałów</i>	<i>Ilość głosów</i>	<i>Wartość nominalna jednego udziału</i>	<i>Udział w kapitale podstawowym</i>
Cavatina Holding S.A.	100,00	100,00	50,00 zł	100%
Razem	100,00	100,00		100%

9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Krótkoterminowe:	97 880 331,82	1 394 612,51
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	51 022 994,66	744 214,03
Obligacje	46 857 337,16	650 398,48
Długoterminowe:	141 778 290,81	221 547 075,18
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek powiązanych	141 778 290,81	114 766 911,84
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	-	58 416 800,00
Obligacje	-	48 363 363,34
Razem	239 658 622,63	222 941 687,69

10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI ORAZ POŻYCZEK OD JEDNOSTEK POZOSTAŁYCH

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2025 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Seria A: - Fundusz Długu Korporacyjnego Rentier Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, -CVI IPOPEMA Re Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, -CVI SICAV-SIF S.A.	22 453 922,33 PLN (5 312 400,30 EUR)	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Seria B: - PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, - Noble Fund Akumulacji Kapitału Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.	15 702 330,48 PLN	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	
Seria C: - ALTA Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.	8 701 084,35 PLN (2 415 894,14 USD)	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	

Razem część długoterminowa: -

Razem część krótkoterminowa: 46 857 337,16 PLN

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Seria A: - Fundusz Długu Korporacyjnego Rentier Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, -CVI IPOPEMA Re Debt Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, -CVI SICAV-SIF S.A.	23 030 692,59 PLN (5 389 818,06 EUR)	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Seria B: - PZW Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, - Noble Fund Akumulacji Kapitału Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.	15 924 627,84 PLN	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	
Seria C: - ALTA Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.	10 058 441,39 PLN (2 452 560,57 USD)	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	

Razem część długoterminowa: 48 363 363,34 PLN

Razem część krótkoterminowa: 650 398,48 PLN

Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku (w złotych)

Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych na dzień 31 grudnia 2025 roku

pożyczka	Zobowiązanie z tytułu pożyczek	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Administrator Zabezpieczeń Sp. z o.o.	993 810,31 PLN	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Crowd Real Estate Sp. z o.o. sp. k.	11 077 905,56 PLN (3 075 828,95 USD)	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	
Super Sowa Sp. z o.o.	38 951 278,79 PLN (10 814 993,00 USD)	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	

Razem część długoterminowa: -

Razem część krótkoterminowa: 51 022 994,66 PLN

Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych na dzień 31 grudnia 2024 roku

pożyczka	Zobowiązanie z tytułu pożyczek	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Administrator Zabezpieczeń Sp. z o.o.	1 012 739,73 PLN	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Crowd Real Estate Sp. z o.o. sp. k.	12 875 689,31 PLN (3 139 493,15 USD)	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	
Super Sowa Sp. z o.o.	45 272 584,99 PLN (11 038 863,01 USD)	Oprocentowanie stałe	30.11.2026	

Razem część długoterminowa: 58 416 800,00 PLN

Razem część krótkoterminowa: 744 214,03 PLN

Na dzień bilansowy Spółka spełnia wszystkie zapisy umowne zarówno wynikające z umów pożyczek jak i z warunków emisji obligacji.

11. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY

11.1. Podział zysku/ pokrycie straty za okres obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku

Zgromadzenie Wspólników, które odbyło się w dniu 20 czerwca 2025 roku podjęło uchwałę o pokryciu straty za okres obrotowy od 19 października 2023 r. do 31 grudnia 2024 r. w wysokości 86.456,43 zł z zysków z lat następnych..

11.2. Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący

Zarząd proponuje pokryć stratę za rok bieżący z przyszłych zysków.

12. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Na koniec bieżącego okresu Spółka nie tworzyła odpisów na należności.

13. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

31 grudnia 2025 roku

	<i>1 - 3 lat</i>	<i>3 – 5 lat</i>	<i>powyżej</i>	<i>Razem</i>
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	141 778 290,81	-	-	141 778 290,81
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	-	-	-	-
Pożyczki od jednostek pozostałych	-	-	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2025 roku	141 778 290,81	-	-	141 778 290,81

Wszystkie pozostałe zobowiązania zapadają w okresie 1 roku od dnia bilansowego.

31 grudnia 2024 roku

	<i>1 - 3 lat</i>	<i>3 – 5 lat</i>	<i>powyżej</i>	<i>Razem</i>
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	114 766 911,84	-	114 766 911,84
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	106 780 163,34	-	-	106 780 163,34
Pożyczki od jednostek pozostałych	58 416 800,00	-	-	58 416 800,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	48 363 363,34	-	-	48 363 363,34
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2024 roku	106 780 163,34	114 766 911,84	-	221 547 075,18

Wszystkie pozostałe zobowiązania zapadają w okresie 1 roku od dnia bilansowego.

14. STRUKTURA RZECZOWA PRZYCHODÓW

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w roku obrotowym okresie obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 roku była następująca:

<i>Rodzaj działalności</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
1. sprzedaż produktów i usług	11 000,00	16 300,00
- pozostałe usługi	11 000,00	16 300,00
2. sprzedaż towarów	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	11 000,00	16 300,00

Przychody były realizowane na terenie Polski.

15. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	<i>Podstawa prawna</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
A. Zysk (strata) brutto za dany rok		- 3 147 779,44	- 106 736,32
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)		-	-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:		18 918 846,64	33 917 323,50
- naliczone, nieotrzymane odsetki od należności, w tym również od udzielonych pożyczek	Art. 12 ust 4 pkt 2	18 918 846,64	26 456 626,24
- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	Art.15a ust 2	-	7 459 697,26
- rezerwa na poręczenia	Art.12 ust 1 i ust. 3 - 4	-	1 000,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:		4 979 045,91	-
- otrzymane odsetki bilansowo ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	Art.12 ust 4 pkt 2	4 979 045,91	-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)		-	-
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		36 569 283,66	30 856 315,29
- naliczone odsetki od zobowiązań, w tym również od pożyczek, kredytów i obligacji	Art. 16 ust. 1 pkt 11	5 745 807,53	10 372 956,35
- ujemne różnice kursowe niezrealizowane	Art.15a ust.3	1 809 752,13	7 262 587,62
- limit finansowania dłużnego	Art. 15c ust 1 i ust 18	28 927 003,32	13 224 521,56
- rezerwa na koszty audytu	Art. 15 ust. 1	21 000,00	25 000,00
- prowizja od obligacji	Art. 15 ust. 1	62 061,40	- 28 750,24
- koszty ujęte podatkowo w poprzednim okresie	Art. 15 ust. 4 i ust. 4b	3 659,28	-
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		22 634 076,49	-
- zapłacone odsetki, bilansowo ujęte w poprzednim okresie, w tym od pożyczek, kredytów i obligacji	Art. 16 ust. 1 pkt 11	10 276 201,12	-
- limit finansowania dłużnego	Art. 15c ust 1 i ust 18	12 332 875,37	-
- rozwiązana rezerwa na koszty audytu	Art. 15 ust. 1	25 000,00	-
H. Strata z lat ubiegłych		-	-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		- 564 738,97	-
- koszty prowizji rozliczane w czasie od obligacji, kredytów i pożyczek	Art. 15 ust. 4d i ust. 4e	- 564 738,97	-
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym		- 3 717 111,96	- 3 167 744,53

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Na rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice z następujących tytułów:

	<i>Bilans na 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Bilans na 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Rachunek zysków i strat za okres zakończony 31 grudnia 2024 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	7 675 321,13	5 026 759,00	2 648 562,14	5 026 759,00
Dodatnie różnice kursowe	-	37 450,83	-	37 450,83
Prowizja od obligacji	100 971,29	5 462,55	95 508,74	5 462,55
Rezerwa na poręczenia	190,00	190,00	-	190,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 776 482,42	5 069 862,37	2 706 620,05	5 069 862,37
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 308 818,00	601 871,46	706 946,54	601 871,46
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów i obligacji	1 129 781,99	1 970 861,70	- 841 079,71	1 970 861,70
Ujemne różnice kursowe	286 707,01	-	286 707,01	-
Limit finansowania dłużnego	5 665 543,40	2 512 659,10	3 152 884,30	2 512 659,10
Rezerwa na koszty audyt	3 990,00	4 750,00	- 760,00	4 750,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 394 840,40	5 090 142,26	3 304 698,14	5 090 142,26
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	8 394 840,40	5 090 142,26	3 304 698,14	5 090 142,26
Obciążenie rachunku wyników z tytułu odroczonego podatku dochodowego			598 078,09	20 279,89

16. KOSZTY W UKŁADZIE RODZAJOWYM

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Usługi obce	95 114,97	213 169,50
Podatki i opłaty	59 333,82	60 956,37
Pozostałe koszty rodzajowe	761,69	17 250,00
Koszty według rodzaju, razem	155 210,48	291 375,87
Koszty ogólnego zarządu	144 210,48	275 075,87
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	11 000,00	16 300,00

17. PRZYCHODY FINANSOWE

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Odsetki, w tym:	23 272 676,10	26 456 626,24
- odsetki od spółek powiązanych (pożyczki udzielone)	23 272 676,10	26 456 626,24
Inne przychody finansowe, w tym:	1 053 657,35	4 253 242,35
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	220 782,35
- pozostałe przychody finansowe	1 053 657,35	4 032 460,00
Przychody finansowe, razem	24 326 333,45	30 709 868,59

18. KOSZTY FINANSOWE

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Odsetki, w tym:	24 458 671,13	26 561 931,04
- odsetki dla spółek powiązanych (otrzymane pożyczki)	9 077 892,87	9 082 002,05
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	7 882 506,88	9 234 015,46
- odsetki od obligacji	7 498 271,38	8 245 913,53
Inne, w tym	2 871 231,28	3 979 598,21
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1 817 573,92	-
- pozostałe koszty finansowe	1 053 657,35	3 979 598,21
Koszty finansowe, razem	27 329 902,41	30 541 529,25

19. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Środki pieniężne w banku	7 418,82	53 281,59
- rachunki bieżące	7 418,82	53 281,59
Środki pieniężne, razem	7 418,82	53 281,59

20. ZMIANA W KAPITALE WŁASNYM

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany na kapitale własnym inne niż osiągnięty wynik netto.

21. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

a) Grupa kapitałowa

Spółka funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej Cavatina Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, jest sporządzane i publikowane przez Cavatina Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Sprawozdanie jest składane do właściwego rejestru sądowego. Podmiotem bezpośrednio dominującym względem spółki jest spółka publiczna Cavatina Holding S.A.

Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku (w złotych)

b) Transakcje z podmiotami powiązanymi, w tym z podmiotami znajdującymi się wraz ze Spółką pod wspólną kontrolą podmiotu dominującego

Wielkość transakcji Spółki z podmiotami powiązanymi wyniosła:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki w rachunku wyników	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o.	300,00	-	-	-	921 950,18	-
Cavatina Holding S.A.	3 960,00	-	9 077 892,87	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	3 920,00	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	11 220,00	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	11 000,00	-	17 624 705,71	43 902,39	1 053 657,35
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	-	-	4 353 829,46	43 902,39	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	-	1 100,00	-	1 294 140,93	43 902,39	-
ogółem	19 400,00	12 100,00	9 077 892,87	23 272 676,10	1 053 657,35	1 053 657,35

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	2 125 486,57
Cavatina Holding S.A.	-	4 870,80	-	141 778 290,81	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1 082,40	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	-	156 550 199,10	-	2 429 784,65	101 199,36
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	-	60 469 636,40	-	564 738,97	101 199,36
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	-	-	18 770 793,67	-	-	101 199,36
ogółem	1 082,40	4 870,80	235 790 629,17	141 778 290,81	2 994 523,62	2 429 084,65

Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku (w złotych)

Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki w rachunku wyników	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe
Cavatina Sp. z o.o.	1 500,00	-	-	-	1 203 236,39	-
Cavatina Holding S.A.	4 360,00	-	9 082 002,05	-	1 000,00	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	3 600,00	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	22 375,00	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	16 300,00	-	19 921 649,00	57 296,97	5 408 587,30
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	-	-	4 979 045,91	57 296,97	-
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	-	1 100,00	-	1 555 931,33	57 296,97	-
ogółem	31 835,00	17 400,00	9 082 002,05	26 456 626,24	1 376 127,30	5 408 587,30

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	1 203 836,39
Cavatina Holding S.A.	-	4 870,80	-	114 766 911,84	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1 629,75	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	-	148 586 762,18*	-	1 376 127,30	57 296,97
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	-	56 680 545,91	-	-	57 296,97
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	1 353,00	-	17 476 652,74	-	-	57 296,97
ogółem	2 982,75	4 870,80	222 743 960,83	114 766 911,84	1 376 127,30	1 375 727,30

Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. wykazuje w sprawozdaniu finansowym zadłużenie z tytułu pożyczki w wysokości 146 010 tys. zł. Różnica: 2 576 tys. zł. wynika z pomniejszenia przez Cavatina SPV 23 sp. z o.o. wartości pożyczki o nierozliczoną na dzień 31 grudnia 2024 kwotę obciążenia z tytułu opłaty przygotowawczej. Spółka wykazała przychód finansowy z tytułu opłaty przygotowawczej w pełnej wysokości (4 032 tys. zł) z uwagi na to, że poniosła równolegle koszty pozyskania finansowania w kwocie 3 980 tys. zł, które zostały wykazane w kosztach finansowych.

22. TRANSAKCJE ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE Z POZOSTAŁYMI STRONAMI POWIĄZANYMI

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę ze stronami powiązanymi w okresie obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2025 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

23. ISTOTNE RÓŻNICE MIĘDZY INFORMACJAMI DOTYCZĄCYMI PROGNOZY KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA NA OSTATNI DZIEŃ ROKU OBROTOWEGO

Spółka prognozowała wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych oraz leasingu na dzień 31 grudnia 2025 roku na 248,9 mln zł. Jest to wartość niższa od zobowiązań wykazanych w sprawozdaniu finansowym o 9,27 mln zł. Odchylenie wynika głównie z różnic kursowych powstałych w związku z przeliczeniem zobowiązań denominowanych w walutach obcych. W trakcie roku nastąpiły zmiany kursów walut, które odbiegały od założeń przyjętych na etapie prognozowania, co wpłynęło na ostateczną wycenę bilansową tych zobowiązań.

24. INWAZJA ROSJI NA UKRAINĘ, KONFLIKT W REJONIE ZATOKI PERSKIEJ

Spółka 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 Spółkę oraz potencjalny wzrost stóp procentowych co z jednej strony spowodowałoby wzrost kosztów finansowania, a z drugiej mogłoby doprowadzić do obniżenia zdolności kredytowej nabywców mieszkań.

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 umożliwiające 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 Spółki, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ z perspektywy projektu inwestycyjnego i długofalowych zamierzeń.

25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 oraz za okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku podziale na rodzaje usług:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku</i>	<i>Okres zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	21 000,00	21 000,00
Razem	21 000,00	21 000,00

26. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym spółka zależna Cavatina WIMA Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na użytkowanie inwestycji WIMA Apartamenty budynek C oraz rozpoznała na mocy obowiązującej w grupie kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. polityki rachunkowości przychody ze sprzedaży ponad 150 lokali mieszkalnych. W Spółce zależnej Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. został natomiast w dniu 25 lutego 2026 roku uruchomiony kredyt budowlany oraz kredyt VAT udzielone na podstawie zawartej z mBank S.A. w dniu 27 października 2025 roku umowy przeznaczone na finansowanie inwestycji Belg Apartamenty etap II.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządził

.....

Dyrektor Działu Księgowości

Katarzyna Hoffmann

Podpisy Zarządu

.....

Członek Zarządu

Rafał Malarz

.....

Członek Zarządu

Daniel Draga

.....

Członek Zarządu

Szymon Będkowski

Kraków, 28 maja 2026 roku