



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA

KRAKÓW, DNIA 30 MAJA 2022 ROKU

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

1.	Informacje ogólne	4
2.	Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	4
3.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	5
4.	Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu	9
5.	Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych	9
6.	Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości	9
6.1.	Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
6.2.	Wartości niematerialne i prawne	10
6.3.	Środki trwałe	10
6.4.	Środki trwałe w budowie	11
6.5.	Zasady konsolidacji	11
6.6.	Inwestycje w nieruchomości	11
6.7.	Aktywa finansowe	13
6.8.	Zapasy	14
6.9.	Należności krótko- i długoterminowe	15
6.10.	Transakcje w walucie obcej	15
6.11.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	16
6.12.	Rozliczenia międzyokresowe	16
6.13.	Kapitał podstawowy	16
6.14.	Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	16
6.15.	Faktoring	16
6.16.	Koszty finansowania zewnętrznego	17
6.17.	Odroczony podatek dochodowy	17
6.18.	Uznawanie przychodów	18
7.	Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym	19
8.	Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
	Skonsolidowany bilans	20
	Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	24
	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	25
	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	27
	Dodatkowe informacje i objaśnienia	29
1.	Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów	29
2.	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu	29
3.	Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy	29
4.	Wartości niematerialne i prawne	30
5.	Rzeczowe aktywa trwałe	30
6.	Inwestycje	33
6.1.	Inwestycje długoterminowe	33
6.2.	Inwestycje krótkoterminowe	37
6.3.	Aktywa finansowe	38
7.	Rozliczenia międzyokresowe czynne	39

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

8.	Kapitały	39
9.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	40
10.	Odpisy aktualizujące wartość należności.....	46
11.	Zobowiązania długoterminowe	46
12.	Rozliczenia międzyokresowe bierne	47
13.	Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy	47
14.	Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe.....	47
15.	Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży.....	48
16.	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie.....	49
17.	Odpisy aktualizujące wartość zapasów.....	49
18.	Podatek dochodowy.....	49
19.	Koszty w układzie rodzajowym.....	51
20.	Pozostałe przychody operacyjne.....	51
21.	Pozostałe koszty operacyjne.....	51
22.	Przychody finansowe	52
23.	Koszty finansowe.....	52
24.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	52
25.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	53
26.	Rezerwy	53
27.	Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.....	54
28.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej.....	54
29.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.....	54
30.	Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący	54
31.	Instrumenty finansowe	55
32.	Inwazja Rosji na Ukrainę.....	55
33.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	56

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) obejmuje okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Cavatina Sp. z o.o. („Jednostka dominująca”, „Spółka”) została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17 października 2014 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca 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 0000528885. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 360087947. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Czas trwania Jednostki dominującej, jej jednostek zależnych oraz współzależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Jednostki dominującej jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Jednostka dominująca prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy Kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek i poręczeń spółkom powiązanych z Grupy Kapitałowej Cavatina.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych oraz mieszkaniowych, a następnie zarządzanie nimi i docelowa sprzedaż wynajętych obiektów.

2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a Zarząd Jednostki dominującej nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 109 376 tys. zł, co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza ponoszenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 81 187 tys. zł, które zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 137 604 tys., które drugostronnie ujmowane są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne, aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów. W związku z tym, zdaniem Zarządu ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

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 jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej. Ze względu na realizowany model biznesowy, duże znaczenie dla realizowanych przepływów pieniężnych ma możliwość pozyskiwania nowego finansowania zewnętrznego dla projektów w trakcie budowy oraz częściowego przedłużania finansowania obrotowego. W tym obszarze, prognoza bazuje na:

1. przepływach, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią zdecydowaną większość zaplanowanych wpływów finansowych, z których Grupa może skorzystać w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
2. utrzymywania na poziomie minimum zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy;

Dodatkowo, Grupa ma szereg alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uznane jako konieczne dla zapewnienia kontynuacji jej działalności, m. in.:

- sprzedaż ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych projektów biurowych,
- emisja kolejnych serii obligacji na podstawie zatwierzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku prospektu podstawowego, w ramach którego spółka Cavatina Holding S.A. jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 tys. zł (dotychczas wyemitowana kwota to 40 695 tys. zł),
- emisja przez Cavatina Holding S.A. jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie programu emisji obligacji do kwoty 200 000 tys. zł organizowanego przez Santander Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. („Program”) na podstawie zawartej w dniu 23 grudnia 2021 roku umowy programowej,
- podpisanie umów finansowania dla projektów biurowych, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednamy, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania,
- podpisanie umów finansowania dla projektów mieszkaniowych,
- częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup gruntów.

Dodatkowo Grupę wspiera dotychczas zbudowana baza kapitałowa (w tym, dzięki przeprowadzonej pierwszej ofercie publicznej akcji Cavatina Holding S.A.) oraz możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem).

Zarząd jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na rok 2022 są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania, bez znaczących odchyłań w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

3. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Poprzez jednostki podporządkowane Grupa rozumie jednostki zależne, współzależne oraz stowarzyszone. Jednocześnie poprzez jednostki zależne Grupa rozumie jednostki kontrolowane przez Grupę, poprzez jednostki współzależne rozumie jednostki współkontrolowane przez wspólników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy, poprzez jednostki stowarzyszone rozumie jednostki,

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

w których posiada zaangażowanie w kapitale, oraz na które wywiera znaczący wpływ. Poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki Grupa rozumie jakikolwiek udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. W przypadku jednostki stowarzyszonej trwałe powiązanie występuje zawsze, chyba że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych. Szczegółowe informacje na temat tych jednostek przedstawiono poniżej:

Jednostki zależne:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2021 roku	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020 roku
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	n/d
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej,	100%	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Globiana Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%	n/d
Gabmed Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%	n/d
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	69,88%	100%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	69,88%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	69,88%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	69,88%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	69,88%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	69,88%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	69,88%	100%
Tischnera Office sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	69,88%	100%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	69,88%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall A zlokalizowanej w Bielsku-Białej	69,88%	100%

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowanej w Krakowie	69,88%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie	69,88%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowanej w Katowicach	69,88%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowanej w Gdańsku	69,88%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych („serviced offices”)	69,88%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowanej w Katowicach	69,88%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	69,88%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (spółka zlikwidowana w 2021 roku)	n/d	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowanej w Gdańsku	69,88%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	n/d
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	69,88%	100%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	69,88%	n/d
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowanej w Warszawie	24,46% (jednostka stowarzyszona)	35% (jednostka współkontrolowana)
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Resi Capital GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	n/d
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	n/d
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	n/d
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	n/d
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	n/d
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	n/d
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	n/d
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkalną	100%	n/d
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	n/d
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	n/d
ReCap SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	n/d
ReCap SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	n/d

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony.

4. Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu

Grupa Kapitałowa poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakikolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie była zaangażowana w kapitale jednostki, w której nie wywierałaby znaczącego wpływu.

5. Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych

W okresie sprawozdawczym, dnia 5 lipca 2021 roku, 100% akcji spółki Cavatina Holding S.A. oraz spółki Resi Capital S.A. zostały wniesione przez Cavatinę Sp. z o.o. do Cavatina Group S.A. Transakcja została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS dnia 8 lipca 2021 roku.

Z dniem 30 lipca 2021 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego spółki Cavatina Holding S.A. z kwoty 226 176 574 zł, o kwotę 97 500 000 zł, do kwoty 323 676 574 zł, poprzez pierwszą publiczną emisję 7 500 000 akcji serii B spółki Cavatina Holding S.A., na skutek której jedyny dotychczasowy akcjonariusz spółki Cavatina Holding S.A., Cavatina Grupy S.A. zmniejszył procentowy udział posiadanych akcji ze 100% do 69,88%. W wyniku emisji pozyskano 187 500 tys. zł i poniesiono 7 158 tys. zł kosztów związanych z tą emisją. Dzień pierwszych notowań spółki Cavatina Holding S.A. miała miejsce 23 lipca 2021 roku. W wyniku rozwodnienia udziału w spółce zależnej, Spółka rozpoznała kapitał mniejszości na dzień pierwszej emisji w kwocie 286 980 652,20 zł, w tym stratę w kwocie 101 461 694,76 zł wynikającą z emisji poniżej wartości księgowej aktywów netto grupy Cavatina Holding S.A. Wynik przypisany akcjonariuszom mniejszościowym od dnia pierwszej oferty publicznej Cavatina Holding S.A. wyniósł 30 474 703,55 zł.

W okresie sprawozdawczym utworzono kilkanaście nowych celowych spółek zależnych oraz zakupione zostało 100% udziałów w spółce Carrasquin Sp. z o.o. przez spółkę Cavatina SPV 21 Sp. z o.o. i 100% udziałów w spółce Gabmed Sp. z o.o.

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w 2022 roku utworzone zostały spółki ReCap SPV 18 Sp. z o.o., ReCap SPV 19 Sp. z o.o., ReCap SPV 20 Sp. z o.o., ReCap SPV 21 Sp. z o.o., ReCap SPV 22 Sp. z o.o., ReCap SPV 23 Sp. z o.o.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe, żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią).

6. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości

6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”) oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, która została zmodyfikowana w przypadku:

- inwestycji w nieruchomości,

- instrumentów pochodnych.

Rachunek zysków i strat Grupa sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

6.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Grupy Kapitałowej korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Patenty, licencje, znaki firmowe	2 lata
Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawe o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 10 tys. zł w dniu przyjęcia do użytkowania – jednorazowe spisanie w koszty amortyzacji.

W przypadku zakończenia prac rozwojowych, prowadzonych przez Grupę na własne potrzeby, amortyzuje się je przez okres ekonomicznej użyteczności rezultatów prac rozwojowych. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować tego okresu, Spółka przyjmuje nie dłuższy niż 5-letni okres dokonywania odpisów.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

6.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	do 40 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	do 10 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 10 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10 tys. złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

6.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

6.5. Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej, przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości.

W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie istotne transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

6.6. Inwestycje w nieruchomości

Grupa stosuje bezpośrednio zapisy wynikające z ustawy w zakresie prezentacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Zdaniem Grupy i spółek prowadzących inwestycje zapisy te wiernie odzwierciedlają charakter i naturę ich działalności.

Przyjęta strategia Grupy zakłada utrzymywanie nieruchomości i sprzedawanie w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuacji rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi.

Nieruchomości, które są utrzymywane ze względu na korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu ich wartości lub dla obu tych przyczyn jednocześnie są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Jeżeli nieruchomości w części służą pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub są utrzymywane ze względu na wzrost ich wartości, w pozostałej zaś części – są wykorzystywane w czynnościach administracyjnych lub innych celach niezwiązanych z przeznaczeniem nieruchomości inwestycyjnej, to dla celów księgowych Grupa traktuje części te rozdzielnie pod warunkiem, że można je oddzielnie sprzedać (lub oddzielnie oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość traktuje się jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem, że część wykorzystywana w produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych jest nieznaczna, tzn. nie przekracza 25%. Na nieruchomości inwestycyjne składają się wynajęte lub częściowo wynajęte budynki wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz grunty (w tym prawo do użytkowania gruntów z tytułu wieczystego użytkowania gruntów) przeznaczone pod przyszłe inwestycje w budynki biurowe i mieszkaniowe.

Grunty z przeznaczeniem na cele inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych w pozycji nieruchomości inwestycyjne. Po początkowym ujęciu grunty wyceniane są według wartości godziwej. Grupa ujmuje budynek wraz z gruntem związanym z tym budynkiem łącznie jako jedną jednostkę rozliczeniową. A zatem, w momencie rozpoczęcia budowy wartość godziwa gruntu przyjmowana jest jako domniemany koszt.

Nieruchomości inwestycyjne (zakończone) są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej sporządzane są przynajmniej raz w roku przez renomowanych, niezależnych rzeczoznawców.

Do pozycji nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości w trakcie budowy z docelowym przeznaczeniem na wynajem, dla których spodziewany jest wzrost wartości w miarę postępu kolejnych etapów realizacji ich budowy oraz komercjalizacji.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Nakłady na budowę obejmują przede wszystkim wartość gruntu wycenionego według wartości godziwej (w momencie rozpoczęcia budowy), koszty usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich, uzasadnioną część kosztów pośrednich (np. w postaci opłat administracyjnych i podatków lokalnych) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane są w wartości godziwej, chyba że nie można jej wiarygodnie ustalić. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały. W ocenie Zarządu wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy można wiarygodnie ustalić w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyka, związanego z realizacją procesu budowy została wyeliminowana lub może zostać wiarygodnie zmierzona i odzwierciedlona w wycenie nieruchomości poprzez rozkład planowanych przepływów pieniężnych w czasie lub przyjętą stopę dyskonta lub oba te elementy jednocześnie. Grupa określiła podstawowy warunek w postaci wynajęcia co najmniej 20% powierzchni biurowej realizowanej inwestycji po spełnieniu, którego rozpoczyna proces analizy możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej. Powyższe kryterium stanowi kryterium brzegowe. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie analizowana jest indywidualnie biorąc pod uwagę również między innymi status uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopień pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom. W nielicznych przypadkach uznaje się, że wartość godziwa jest możliwa do wiarygodnego oszacowania pomimo niespełnienia powyższego warunku (np. w przypadku

posiadanej umowy przedwstępnej sprzedaży danej nieruchomości lub zaawansowanego procesu negocjacji wynajmu istotnej części powierzchni danej nieruchomości, co do którego oczekuje się, że zakończy się podpisaniem umowy najmu).

W pozostałych przypadkach wartości nieruchomości w budowie wyceniane są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości, ponieważ przyjmuje się, że nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są uznaje się za zakończone w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Wartości godziwe gruntów i budynków wycenianych według wartości godziwej są uaktualniane w taki sposób, by odzwierciedlały warunki rynkowe występujące na koniec okresu sprawozdawczego. Wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych jest cena, po jakiej nieruchomość ta mogłaby zostać wymieniona pomiędzy dobrze poinformowanymi, chętnymi i niepowiązаныmi stronami. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF) – w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, oraz metoda porównawcza – w przypadku gruntów. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena metodą DCF jest pomniejszana o nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem rynkowej marży dewelopera (tzw. development profit).

W bilansie w ramach nieruchomości Grupa prezentuje również odrębne składniki aktywów związane z liniowym wyrównaniem przychodów w okresach bezczynszowych oraz dodatkowymi kosztami doprowadzenia do zawarcia umów z najemcami jako ściśle związane z nieruchomościami inwestycyjnymi i generowanymi przez nimi przepływami pieniężnymi, które to stanowią podstawę wyceny do wartości godziwej. Grupa szczegółowo analizuje ujęte składniki aktywów związane z poszczególnymi nieruchomościami inwestycyjnymi, aby nie dopuścić do ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej więcej niż jednego składnika aktywów z tego samego tytułu (np. aktywa z tytułu rozliczenie okresów bezczynszowych, które zazwyczaj ma już swoje odzwierciedlenie w wycenie sporządzanej przez rzeczoznawcę).

Przeniesienia do (lub z) nieruchomości inwestycyjnej są dokonywane tylko wtedy, gdy istnieją dowody zmiany sposobu ich użytkowania. Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych czy zapasów następuje w wykazanej poprzednio wartości bilansowej.

Wycofanie z ksiąg nieruchomości inwestycyjnych następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania, jeśli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zysk / strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej ustalana jest jako różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową nieruchomości na dzień sprzedaży.

6.7. 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 zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

<i>Kategoria</i>	<i>Sposób wyceny</i>
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

	określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny do momentu sprzedaży inwestycji lub obniżenia się jej wartości. W tym momencie łączny zysk lub strata z tytułu aktualizacji wyceny jest odnoszony na rachunek zysków i strat

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe niebędące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

TRWAŁA UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Grupa 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.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym, że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

6.8. Zapasy

Zapasy, są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia oraz ceny sprzedaży netto. Rozchód i wycena zapasów ujmowane są metodą „identyfikacji kosztów rzeczywistych”. Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku

akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększona o należną dotację przedmiotową.

6.9. 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.

6.10. 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:

	<i>31 grudnia 2021 roku</i>	<i>31 grudnia 2020 roku</i>
USD	4,0600	3,7584
EUR	4,5994	4,6148
GBP	5,4846	5,1327

Sprawozdania jednostkowe jednostek należących do Grupy, dla których walutą funkcjonalną nie jest złoty polski, są przeliczane na złote polskie według następujących zasad:

- pozycje bilansowe są przeliczane na walutę polską po średnim kursie, ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski, na dzień bilansowy,
- pozycje z rachunku zysków i strat przeliczane są o kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego,

Powstałe na skutek tych przeliczeń różnice wykazuje się w łącznym sprawozdaniu finansowym jednostki, w pozycji "Różnice kursowe z przeliczenia".

Średni kurs NBP na 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku:

	<i>31 grudnia 2021 roku</i>	<i>31 grudnia 2020 roku</i>
EUR	4,5994	4,6148

Uśredniony kurs NBP za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku oraz za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku:

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
EUR	4,5775	4,4742

6.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

6.12. Rozliczenia międzyokresowe

Spółki Grupy Kapitałowej dokonują 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.

6.13. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym.

Wyplacone przez Jednostkę dominującą w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

6.14. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

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, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, w której instrument finansowy zabezpiecza ryzyko stopy procentowej lub ryzyko walutowe związane z zaciągniętym zobowiązaniem na potrzeby realizacji inwestycji - w takiej sytuacji do momentu oddania inwestycji do użytkowania wycena instrumentu pochodnego odnosi się do wartości inwestycji (tj. produkcji w toku).

6.15. Faktoring

Spółka z Grupy Kapitałowej posiada zawarte umowy faktoringu odwrotnego, na mocy których faktor dokonuje w jej imieniu spłaty faktur inwestycyjnych na rzecz podwykonawców w terminie ich wymagalności. Jednocześnie, zgodnie z umową spłata na rzecz faktora następuje od 120 do 150 dni od dnia przekazania faktur faktorowi. W związku z wydłużeniem terminu spłaty, Grupa ponosi koszty odsetek za wyżej wspomniany okres, ustalanych w oparciu o zmienną stopę procentową. Grupa traktuje faktoring odwrotny jako formę finansowania krótkoterminowego, która pozwala Grupie na elastyczne zarządzanie terminami płatności za zobowiązania inwestycyjne. W związku z powyższym zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozostałych zobowiązaniach finansowych.

Spłatę zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego na rzecz faktora Grupa prezentuje w części finansowej sprawozdania z przepływów pieniężnych w innych wydatkach finansowych. W ocenie Grupy, prezentacja w części finansowej sprawozdania z przepływów pieniężnych przepływów z tytułu faktoringu odwrotnego w adekwatny sposób odzwierciedla charakter tego zobowiązania i cel korzystania przez

Grupę z faktoringu odwrotnego – finansowanie działalności Grupy poprzez wydłużenie terminów płatności za zobowiązania inwestycyjne.

Jednocześnie, w ocenie Grupy faktor pełni rolę agenta Grupy w rozliczeniach z podwykonawcami realizując jedynie zlecenia płatnicze na żądanie i w imieniu Grupy. W związku z tym, w momencie spłaty faktur inwestycyjnych w faktoringu odwrotnym, Grupa prezentuje w innych wpływach finansowych otrzymane finansowanie od faktora oraz w wydatkach inwestycyjnych – spłatę na rzecz podwykonawców.

6.16. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące realizacji inwestycji, przez okres budowy są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli dotyczą zobowiązania, które zostało zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

6.17. Odroczonego 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczonego podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej 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 odroczonego 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 i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty chyba, że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej 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 odroczonego 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.

Grupa 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 roku do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy 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.

6.18. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że spółki Grupy uzyskają korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

6.18.1. Sprzedaż inwestycji

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności inwestycji zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

6.18.2. Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług najmu powierzchni biurowych są rozpoznawane z uwzględnieniem ewentualnych wakacji czynszowych przyznanych najemcy, tj. przy zastosowaniu tzw. metody czynszu efektywnego.

6.18.3. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej) jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

6.18.4. Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki, w którą Grupa Kapitałowa zainwestowała, uchwały o podziale zysku przyznającej dywidendę, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

8. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W bieżącym i poprzednim roku obrotowym wszystkie jednostki podporządkowane zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

SKONSOLIDOWANY BILANS

Aktywa

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku
A. Aktywa trwałe		2 318 755 158,04	1 332 866 431,51
I. Wartości niematerialne i prawne	4	510 381,53	172 971,05
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		510 381,53	172 971,05
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	5	107 066 462,53	34 091 142,28
1. Środki trwałe		84 429 934,98	28 845 245,31
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		2 724 992,12	2 734 116,71
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		68 658 781,90	15 962 570,12
c) urządzenia techniczne i maszyny		4 937 215,74	4 160 776,57
d) środki transportu		3 351 804,24	3 856 522,30
e) inne środki trwałe		4 757 140,98	2 131 259,61
2. Środki trwałe w budowie		22 610 429,99	2 875 320,36
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		26 097,56	2 370 576,61
IV. Należności długoterminowe		-	-
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		-	-
V. Inwestycje długoterminowe	6.1	2 177 857 114,79	1 255 470 650,71
1. Nieruchomości		2 087 526 563,13	1 194 509 857,09
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		86 354 411,89	57 088 524,09
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		85 842 737,50	57 086 124,39
- udziały lub akcje		60 798 928,24	29 012 800,97
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		25 043 809,26	28 073 323,42
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) w pozostałych jednostkach		511 674,39	2 399,70
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		509 282,70	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2 391,69	2 399,70
4. Inne inwestycje długoterminowe		3 976 139,77	3 872 269,53
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	33 321 199,19	43 131 667,47
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	33 217 865,76	42 907 397,48
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		103 333,43	224 269,99

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku
Aktywa			
B. Aktywa obrotowe		259 646 236,40	104 340 631,13
I. Zapasy		1 357 489,38	3 692 986,58
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		665 032,62	3 513 656,27
3. Produkty gotowe		378 595,01	82 775,67
4. Towary		215 525,27	72 007,23
5. Zaliczki na dostawy i usługi		98 336,48	24 547,41
II. Należności krótkoterminowe		66 686 458,46	66 884 204,55
1. Należności od jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		99 979,01	7 295 313,62
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		24 986,65	7 220 113,05
- do 12 miesięcy		24 986,65	7 220 113,05
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		74 992,36	75 200,57
3. Należności od pozostałych jednostek		66 586 479,45	59 588 890,93
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		5 560 023,37	10 837 355,36
- do 12 miesięcy		5 560 023,37	10 837 355,36
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		53 421 616,17	37 434 749,57
c) inne		7 604 839,91	11 232 838,50
d) dochodzone na drodze sądowej		-	83 947,50
III. Inwestycje krótkoterminowe		186 746 414,62	31 586 486,89
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		186 746 414,62	31 586 486,89
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		2 486 120,30	501 973,58
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki	6.2	2 486 120,30	501 973,58
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24	184 260 294,32	31 084 513,31
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		184 260 007,96	31 073 054,20
- inne środki pieniężne		286,36	11 459,11
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	4 855 873,94	2 176 953,11
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem		2 578 401 394,44	1 437 207 062,64

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Pasywa

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku
A. Kapitał (fundusz) własny		768 855 384,14	686 103 561,90
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8	194 304 150,00	194 304 150,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		9 430 345,13	9 430 345,13
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		-	12 950,04
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia		201 534,22	304 627,14
VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych		491 285 734,55	303 198 272,07
VII. Zysk/ (strata) netto		73 633 620,24	178 853 217,52
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
B. Kapitały mniejszości	5	317 455 355,75	-
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych		-	-
I. Ujemna wartość jednostki zależne		-	-
II. Ujemna wartość jednostki współzależne		-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 492 090 654,55	751 103 500,74
I. Rezerwy na zobowiązania		88 726 603,18	74 600 673,41
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	86 093 348,38	73 711 370,14
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		25 772,09	28 704,06
- długoterminowa		25 772,09	28 704,06
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		2 607 482,71	860 599,21
- długoterminowe		2 176 830,92	-
- krótkoterminowe		430 651,79	860 599,21
II. Zobowiązania długoterminowe	11	983 512 761,21	453 374 856,17
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		983 512 761,21	453 374 856,17
a) kredyty i pożyczki	9	847 038 369,17	409 575 504,70
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	115 773 812,66	28 448 848,38
c) inne zobowiązania finansowe		4 126 978,23	4 041 374,50
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		16 573 601,15	11 309 128,59

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku
Pasywa			
III. Zobowiązania krótkoterminowe		369 022 289,44	179 440 121,81
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		31 799,54	18 798,91
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		31 799,54	-
- do 12 miesięcy		31 799,54	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	18 798,91
3. Wobec pozostałych jednostek		368 990 489,90	179 421 322,90
a) kredyty i pożyczki	9	177 987 280,33	91 158 354,22
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	9 793 103,01	-
c) inne zobowiązania finansowe		41 986 518,17	7 690 519,90
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		85 455 416,48	59 506 629,92
- do 12 miesięcy		85 455 416,48	59 506 629,92
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		26 726,19	8 357,40
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		32 394 165,53	7 721 635,93
h) z tytułu wynagrodzeń		63 902,91	422 789,57
i) inne		21 283 377,28	12 913 035,96
4. Fundusze specjalne		-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	12	50 829 000,72	43 687 849,35
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		50 829 000,72	43 687 849,35
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		50 829 000,72	43 687 849,35
Pasywa razem		2 578 401 394,44	1 437 207 062,64

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	15	46 897 769,88	62 860 357,31
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		45 522 546,49	61 859 765,29
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 375 223,39	1 000 592,02
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		20 452 225,29	25 579 008,59
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	19	19 996 548,15	24 790 054,60
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		455 677,14	788 953,99
C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)		26 445 544,59	37 281 348,72
D. Koszty sprzedaży	19	1 411 977,72	1 874 281,57
E. Koszty ogólnego zarządu	19	49 651 703,50	22 840 116,30
F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		- 24 618 136,63	12 566 950,85
G. Pozostałe przychody operacyjne	20	300 198 936,77	258 730 056,99
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		49 961,86	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		295 101 773,89	252 368 232,82
IV. Inne przychody operacyjne		5 047 201,02	6 361 824,17
H. Pozostałe koszty operacyjne	21	15 897 356,94	8 050 769,07
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		15 897 356,94	8 050 769,07
I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		259 683 443,20	263 246 238,77
J. Przychody finansowe	22	1 134 695,49	15 925 298,03
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		1 116 153,24	977 463,28
- od jednostek powiązanych		1 035 049,10	694 425,73
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		-	13 088 914,98
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
V. Inne		18 542,25	1 858 919,77
K. Koszty finansowe	23	35 427 867,54	44 575 175,98
I. Odsetki		25 819 994,00	21 886 723,94
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		1 547 295,12	2 051 859,17
IV. Inne		8 060 578,42	20 636 592,87
L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	5	-101 461 694,76	7 532 098,17
M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)		123 928 576,39	242 128 458,99
N. Odpis wartości firmy		-	-
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
O. Odpis ujemnej wartości firmy		-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		30 161 152,63	- 794 085,21
R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)		154 089 729,02	241 334 373,78
S. Podatek dochodowy	18	49 981 405,23	62 481 156,26
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
U. Zyski/ (straty) mniejszości	5	30 474 703,55	-
W. Zysk/ (strata) netto (R-S-T+/- U)		73 633 620,24	178 853 217,52

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		686 103 561,90	516 890 388,70
- korekty błędów		-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów		686 103 561,90	516 890 388,70
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		194 304 150,00	194 304 150,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- umorzenia udziałów (akcji)		-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		194 304 150,00	194 304 150,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		9 430 345,13	9 430 345,13
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		-	-
- podziału zysku (ustawowo)		-	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- pokrycia straty		-	-
- korekta wartości wniesionego aportu		-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		9 430 345,13	9 430 345,13
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- zbycia środków trwałych		-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		12 950,04	12 950,04
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		- 12 950,04	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		12 950,04	-
- przeniesienie na wynik z lat ubiegłych		12 950,04	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		-	12 950,04
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu		304 627,14	- 55 328,54
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia		- 103 092,92	359 955,68
a) zwiększenie (z tytułu)		- 103 092,92	359 955,68
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,		- 103 092,92	359 955,68
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu		201 534,22	304 627,14
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		482 051 489,59	313 198 272,07
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		482 051 489,59	313 198 272,07
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		482 051 489,59	313 198 272,07
a) zwiększenie (z tytułu)		9 234 244,96	-
- podziału zysku z lat ubiegłych		12 950,04	-
- płatności na bazie akcji		9 221 294,92	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	10 000 000,00
- dywidenda		-	10 000 000,00

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		491 285 734,55	303 198 272,07
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
6.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		491 285 734,55	303 198 272,07
7. Wynik netto		73 633 620,24	178 853 217,52
a) zysk netto		73 633 620,24	178 853 217,52
b) strata netto		-	-
c) odpisy z zysku		-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		768 855 384,14	686 103 561,90
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		757 985 817,83	686 103 561,90

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto		73 633 620,24	178 853 217,52
II. Korekty razem		-107 350 432,45	- 240 653 259,76
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych		30 474 703,55	-
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		- 30 161 152,63	794 085,21
3. Amortyzacja		3 367 509,88	2 161 081,19
4. Odpisy wartości firmy		-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		3 703 513,79	11 567 241,15
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		24 487 127,15	17 889 227,91
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej w tym:		- 295 101 773,89	- 272 574 734,95
9. Zmiana stanu rezerw	25	14 125 929,77	45 635 490,41
10. Zmiana stanu zapasów		2 335 497,20	56 560 545,25
11. Zmiana stanu należności	25	197 746,09	- 42 181 058,14
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25	23 077 583,73	- 79 018 405,80
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	25	5 588 762,74	8 097 746,57
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	25	110 554 120,18	10 415 521,44
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		- 33 716 812,20	- 61 800 042,24
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		4 036 725,00	689 167 085,22
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	120 563,38
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	556 397 926,45
3. Z aktywów finansowych, w tym:		4 036 725,00	132 603 595,39
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności		-	26 169 781,04
b) w pozostałych jednostkach		4 036 725,00	106 433 814,35
- zbycie aktywów finansowych		-	95 456 914,98
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		4 036 725,00	10 469 844,12
- odsetki		-	507 055,25
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	45 000,00
II. Wydatki		621 940 659,48	553 859 367,73
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		28 335 429,95	11 753 355,06
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		591 060 815,29	539 037 144,79
3. Na aktywa finansowe, w tym:		2 440 544,00	2 440 867,88
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		2 440 544,00	2 440 867,88
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		2 440 544,00	2 440 867,88
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		103 870,24	628 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		- 617 903 934,48	135 307 717,49

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy			
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		573 962 770,53	367 785 695,05
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		97 298 565,00	19 318 200,00
4. Inne wpływy finansowe	25	304 194 711,24	-
II. Wydatki			
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	10 000 000,00
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		64 236 992,64	364 465 168,93
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		2 700 000,00	92 390 340,64
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		1 322 615,12	790 794,69
8. Odsetki		20 058 306,63	15 423 970,57
9. Inne wydatki finansowe		82 341 604,68	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)			
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)			
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym			
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu			
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym			
- o ograniczonej możliwości dysponowania		45 481 626,99	11 836 874,91

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 30 maja 2022 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

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

2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 30 maja 2022 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały, uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy

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

4. Wartości niematerialne i prawne

Inne wartości niematerialne i prawne

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
<u>Wartość początkowa</u>		
Saldo otwarcia	1 196 294,59	1 694 664,25
Zwiększenia, w tym:	557 551,66	1 066 709,45
Nabycie	557 551,66	1 066 709,45
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	1 599 088,03
Likwidacja	-	-
Inne	-	1 599 088,03
Różnice kursowe z przeliczenia	- 138,42	34 008,91
Saldo zamknięcia	1 753 707,83	1 196 294,59
<u>Umorzenie</u>		
Saldo otwarcia	1 023 323,54	707 366,29
Zwiększenia, w tym:	220 039,07	314 858,23
Amortyzacja okresu	220 039,07	314 858,23
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-
Likwidacja	-	-
Inne	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	- 36,31	1 099,01
Saldo zamknięcia	1 243 326,30	1 023 323,53
<u>Odpisy aktualizujące</u>		
Saldo otwarcia	-	-
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-
Wykorzystanie	-	-
Korekta odpisu	-	-
Saldo zamknięcia	-	-
<u>Wartość netto</u>		
Saldo otwarcia	172 971,05	987 297,96
Saldo zamknięcia	510 381,53	172 971,05

5. Rzeczowe aktywa trwałe

Grupa klasyfikowała budynek wielofunkcyjny Cavatina Hall (część biurowo-usługowa i część dedykowana nowoczesnej sali konferencyjno-koncertowej) jako nieruchomość inwestycyjną ze względu na fakt, że dominującą część budynku zajmuje część biurowo-usługowa oraz w oczekiwaniu, że potencjalna sprzedaż takiego budynku byłaby możliwa tylko w przypadku zainteresowania nabywcy oboma częściami. W okresie sprawozdawczym, Zarząd powziął wiedzę o możliwości uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu stanowiącego część biurowo-usługową oraz o co raz częstszych transakcjach rynkowych, w których nabywca kupuje samodzielny lokal w ramach budynku, a niekoniecznie cały budynek. W związku z tym, podjęto decyzję o rozdzieleniu części biurowo-usługowej, która pozostaje klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna od części konferencyjno-koncertowej, które Grupa klasyfikuje jako środek trwały wykorzystywany przede wszystkim na cele ogólne, w tym w obszarze CSR / ESG.

Do dnia bilansowego nakłady na salę konferencyjno-koncertowej wyniosły 47 807 tys. zł. Nakłady na nieoddane do użytkowania na dzień bilansowy wyposażenie sali koncertowej wyniosły 16 691 tys. zł. Dnia 11 lutego 2022 roku miał miejsce inauguracyjny koncert w sali konferencyjno-koncertowej.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej*	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa									
Saldo otwarcia	2 734 116,71	-	15 962 570,12	5 666 459,56	5 684 119,21	2 659 032,39	2 875 320,36	2 370 576,61	37 952 194,96
Zwiększenia, w tym:	-	-	51 289 999,48	1 194 574,11	1 080 993,70	2 842 413,31	19 838 675,26	26 097,56	76 272 753,42
Nabycie	-	-	3 548 133,42	1 194 574,11	1 080 993,70	2 842 413,31	19 838 675,26	26 097,56	28 530 887,36
Inne*	-	-	47 741 866,06	-	-	-	-	-	47 741 866,06
Transfery	-	-	1 897 337,35	547 606,20	-	-	- 93 527,57	-2 351 415,98	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	6 028,45	114 459,00	-	-	-	120 487,45
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	6 028,45	114 459,00	-	-	-	120 487,45
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	- 9 124,59	-	- 27 217,94	- 7 589,91	1 205,22	- 10 405,63	- 10 038,06	- 19 160,63	- 82 331,54
Saldo zamknięcia	2 724 992,12	-	69 122 689,01	7 395 021,51	6 651 859,13	5 491 040,07	22 610 429,99	26 097,56	114 022 129,39
Umorzenie									
Saldo otwarcia	-	-	-	1 505 682,99	1 827 596,91	527 772,78	-	-	3 861 052,68
Zwiększenia, w tym:	-	-	463 907,10	958 986,24	1 518 287,84	206 289,62	-	-	3 147 470,80
Amortyzacja okresu	-	-	463 907,10	958 986,24	1 518 287,84	206 289,62	-	-	3 147 470,80
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	6 028,45	45 783,55	-	-	-	51 812,00
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	6 028,45	45 783,55	-	-	-	51 812,00
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	- 835,01	- 46,31	- 163,31	-	-	- 1 044,63
Saldo zamknięcia	-	-	463 907,10	2 457 805,77	3 300 054,89	733 899,09	-	-	6 955 666,85
Odpisy aktualizujące									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto									
Saldo otwarcia	2 734 116,71	-	15 962 570,12	4 160 776,57	3 856 522,30	2 131 259,61	2 875 320,36	2 370 576,61	34 091 142,28
Saldo zamknięcia	2 724 992,12	-	68 658 781,91	4 937 215,74	3 351 804,24	4 757 140,98	22 610 429,99	26 097,56	107 066 462,53

*W ramach innych zwiększeń została zaprezentowana zmiana klasyfikacji nakładów na salę konferencyjno-koncertową.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
<u>Wartość początkowa</u>									
Saldo otwarcia	5 301 240,57	-	9 911 298,02	1 710 866,06	1 939 648,68	1 849 851,25	745,24	253 150,79	20 966 800,61
Zwiększenia, w tym:	31 006,21	-	5 766 456,34	933 649,40	3 850 577,53	713 229,97	2 786 934,44	2 032 378,50	16 114 232,39
Nabycie	31 006,21	-	5 766 456,34	933 649,40	3 850 577,53	713 229,97	2 786 934,44	2 032 378,50	16 114 232,39
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-2 949 947,44	-	-	2 949 947,44	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	669 624,82	63 595,50	106 107,00	18 996,88	-	-	858 324,20
Likwidacja i sprzedaż	-	-	669 624,82	63 595,50	106 107,00	18 996,88	-	-	858 324,20
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	351 817,37	-	954 440,58	135 592,16	-	114 948,05	87 640,68	85 047,32	1 729 486,16
Saldo zamknięcia	2 734 116,71	-	15 962 570,12	5 666 459,56	5 684 119,21	2 659 032,39	2 875 320,36	2 370 576,61	37 952 194,96
<u>Umorzenie</u>									
Saldo otwarcia	-	-	167 163,44	880 066,09	941 502,14	337 355,53	-	-	2 326 087,20
Zwiększenia, w tym:	-	-	66 951,09	647 120,43	928 537,57	199 205,35	-	-	1 841 814,45
Amortyzacja okresu	-	-	66 951,09	647 120,43	928 537,57	199 205,35	-	-	1 841 814,45
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	234 114,53	31 563,79	42 442,80	15 128,68	-	-	323 249,80
Likwidacja i sprzedaż	-	-	234 114,53	31 563,79	42 442,80	15 128,68	-	-	323 249,80
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	10 060,26	-	6 340,58	-	-	16 400,84
Saldo zamknięcia	-	-	-	1 505 682,99	1 827 596,91	527 772,78	-	-	3 861 052,68
<u>Odpisy aktualizujące</u>									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Wartość netto</u>									
Saldo otwarcia	5 301 240,57	-	9 744 134,58	830 799,97	998 146,54	1 512 495,72	745,24	253 150,79	18 640 713,41
Saldo zamknięcia	2 734 116,71	-	15 962 570,12	4 160 776,57	3 856 522,30	2 131 259,61	2 875 320,36	2 370 576,61	34 091 142,28

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

6. Inwestycje

6.1. Inwestycje długoterminowe

Nieruchomości inwestycyjne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A, Kraków	Cavatina Hall A, Bielsko - Biała***	Nieruchomości w budowie	Razem
Saldo otwarcia	166 932 885,57	309 010 000,00	30 228 995,62	-	-	-	-	688 337 975,90	1 194 509 857,09
Zwiększenia, w tym:	14 483 456,19	7 120 151,12	12 473 223,24	16 518 594,12	40 734 686,78	51 191 254,19	62 945 188,40	737 210 189,58	942 676 743,62
Aktualizacja wartości (wycena)**	6 085 718,63	4 633 323,64	4 127 310,95	10 512 663,61	16 805 489,88	30 961 326,62	23 859 817,28	198 172 416,82	295 158 067,43
Poniesienie nakładów	7 853 661,80	2 486 827,48	7 470 061,15	6 005 930,51	23 039 240,24	19 398 054,33	37 390 922,14	539 037 772,76	642 682 470,41
Inne	544 075,76	-	875 851,14	-	889 956,66	831 873,24	1 694 448,98	-	4 836 205,78
Transfery*				68 783 061,83	102 793 543,05	73 798 016,03	67 894 353,97	-313 268 974,88	-
Zmniejszenia, w tym:	-	1 918 171,52	-	-	-	-	47 741 866,06	-	49 660 037,58
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne***	-	1 918 171,52	-	-	-	-	47 741 866,06	-	49 660 037,58
Saldo zamknięcia, w tym	181 416 341,76	314 211 979,60	42 702 218,86	85 301 655,95	143 528 229,83	124 989 270,22	83 097 676,31	1 112 279 190,60	2 087 526 563,13
wyceniane w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	328 212 945,00	328 212 945,00

* Transfer obejmuje wartość nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

** Aktualizacja wartości obejmuje wycenę nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy dokonaną przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców wykonaną metodą dochodową (w przypadku zakończonych nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie) oraz metodą porównawczą (w przypadku gruntów).

*** W ramach innych zmniejszeń została zaprezentowana zmiana klasyfikacji nakładów na halę widowiskowo-koncertową, która szerzej została opisana w nocie 5 niniejszego sprawozdania.

W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach istotnej niepewności, Zarząd na bieżąco wraz z pojawiającymi się nowymi wydarzeniami rynkowymi monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa posiadała zobowiązania umowne do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych o łącznej wartości 87,5 mln zł. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa zrealizowała powyższe zobowiązania w kwocie 70,5 mln zł. Ponadto, w związku z realizowanymi projektami Grupa na dzień 31 grudnia 2021 roku posiadała ok. 222 914 tys. zł zobowiązań do nabycia usług i materiałów budowlanych wynikających z kontraktów zawartych z dostawcami i podwykonawcami.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Zrealizowana marża na projektach inwestycyjnych – na dzień 31 grudnia 2021 roku:

	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A	Ocean Office Park A	Cavatina Hall (część biurowo- usługowa)
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	181 416 341,75	314 211 979,60	42 702 218,87	85 301 655,95	143 528 229,83	124 989 270,22	83 097 676,31
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	81 630 157,85	140 431 995,72	15 069 503,19	33 436 248,87	61 278 098,88	46 270 096,62	23 859 817,28
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	45%	45%	35%	39%	43%	37%	29%

Pozostałe inwestycje długoterminowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku:

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności – udziały**	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności oraz w pozostałych jednostkach - udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	29 012 800,97	28 073 323,42	2 399,70	3 872 269,53	60 960 793,62
Zwiększenia, w tym:	31 786 127,27	1 834 197,65	-	103 870,24	33 724 195,16
Nabycie/udzielenie pożyczek	-	1 834 197,65	-	-	1 834 197,65
Aktualizacja wartości (wycena)	30 161 152,63	-	-	-	30 161 152,63
Poniesienie nakładów	-	-	-	103 870,24	103 870,24
Inne	1 624 974,64	-	-	-	1 624 974,64
Transfery	-	-317 704,11	-	-	-317 704,11
Zmniejszenia, w tym:	-	4 036 725,00	8,01	-	4 036 733,01
Sprzedaż/spłata pożyczek	-	4 036 725,00	-	-	4 036 725,00
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-
Inne	-	-	8,01	-	8,01
Saldo zamknięcia	60 798 928,24	25 553 091,96	2 391,69	3 976 139,77	90 330 551,66

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Nieruchomości inwestycyjne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku:

	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Chmielna 89 Warszawa	Global Office Park C Katowice	Nieruchomości w budowie	Razem
Saldo otwarcia	72 820 350,00	173 022 855,00	199 723 650,00	154 924 230,00	249 590 685,00	-	-	361 303 845,51	1 211 385 615,51
Zwiększenia, w tym:	2 279 586,31	3 981 788,51	11 190 543,24	10 407 830,87	37 212 130,74	216 128 770,74	26 201 992,12	506 459 732,64	813 862 375,18
Aport	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)**	-	-	-	-	1 635 088,82	147 699 665,70	10 942 192,24	131 298 144,36	291 575 091,12
Poniesienie nakładów	2 279 586,31	3 981 788,51	11 190 543,24	8 054 569,40	24 346 606,92	68 429 105,04	15 259 799,88	374 849 122,56	508 391 121,87
Inne	-	-	-	2 353 261,47	11 230 435,00	-	-	312 465,72	13 896 162,19
Transfery*	-	-	-	4 390 489,27	22 207 184,26	209 871 229,26	4 027 003,50	-179 425 602,26	61 070 304,03
Zmniejszenia, w tym:	75 099 936,31	177 004 643,51	210 914 193,24	2 789 664,57	-	426 000 000,00	-	-	891 808 437,63
Sprzedaż	75 099 936,31	177 004 643,51	210 914 193,24	-	-	426 000 000,00	-	-	889 018 773,06
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	2 789 664,57	-	-	-	-	2 789 664,57
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym	-	-	-	166 932 885,57	309 010 000,00	-	30 228 995,62	688 337 975,90	1 194 509 857,09
wyceniane w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	236 710 755,89	236 710 755,89

* transfer obejmuje wartość nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia oraz koszty dotyczące nieruchomości inwestycyjnych ujmowane na dzień bilansu otwarcia na zapasach i rozliczeniach międzyokresowych czynnych.

** Aktualizacja wartości obejmuje wycenę nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy dokonaną przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców wykonaną metodą dochodową (w przypadku zakończonych nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie) oraz metodą porównawczą (w przypadku gruntów). W porównaniu do roku ubiegłego dokonano zmiany metody szacowania wartości godziwej w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz gruntów, które w latach ubiegłych wyceniane były metodą odtworzeniową. Obecna metoda jest spójna z praktyką rynkową i zdaniem Zarządu stanowi lepsze odzwierciedlenie wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Pozostałe inwestycje długoterminowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku:

	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale*	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności - udziały**	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności - udzielona pożyczka	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	82 368 000,00	-	-	2 214,42	3 409 414,48	85 779 628,90
Zwiększenia, w tym:	-	31 431 860,82	54 275 883,60	-	627 540,00	86 335 284,42
Aport	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	31 431 860,82	54 275 883,60	-	627 540,00	84 678 721,66
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	1 656 562,76
Transfery	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	82 368 000,00	2 419 059,85	26 202 560,18	- 185,28	164 684,95	111 154 119,70
Sprzedaż/spłata pożyczek	82 368 000,00	-	26 057 766,00	-	99 426,49	108 525 192,49
Aktualizacja wartości (wycena)	-	794 085,21	-	-	2 800,00	796 885,21
Inne	-	1 624 974,64	144 794,18	- 185,28	62 458,46	1 832 042,00
Saldo zamknięcia	-	29 012 800,97	28 073 323,42	2 399,70	3 872 269,53	60 960 793,62

* Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale obejmowały akcje spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej. W pierwszym kwartale 2020 roku akcje te zostały sprzedane, osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość ujętą w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 roku.

** W dniu 3 września 2020 roku Cavatina Holding S.A na podstawie umowy sprzedaży zbyła 65% udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o. Na podstawie ww. umowy Cavatina Holding S.A. sprzedała 52.065 posiadanych przez siebie udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o., każdy o wartości nominalnej 50 zł i o łącznej wartości nominalnej wnoszącej 2 603 250 zł. Dodatkowo strony zawarły umowę współpracy celem ustalenia praw i obowiązków w ramach wspólnej realizacji przedsięwzięcia Chmielna 89. W związku z zawarciem umowy współpracy, działalność Cavatina Office Sp. z o.o. prowadzona jest na podstawie warunków nią przewidzianych, ustalonych przez strony business planem oraz budżetem. Umowa ukształtowała ład korporacyjny Cavatina Office Sp. z o.o. poprzez postanowienia dotyczące składu jej organów oraz brzmienia umowy spółki. Każda ze stron umowy posiada uprawnienie do powołania i odwołania równej liczby członków zarządu Cavatina Office Sp. z o.o. Reprezentacja Cavatina Office Sp. z o.o. wymaga współdziałania członka zarządu wybranego przez Cavatina Holding S.A. oraz członka zarządu wybranego przez Kupującego. Zgodnie ze zmienionym brzmieniem umowy spółki Cavatina Office Sp. z o.o., obaj jej wspólnicy posiadają równą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników. Umowa Spółki Cavatina Office Sp. z o.o. przewiduje również sprawy, które wymagają uchwały zgromadzenia wspólników, do których należą m.in.: zmiana umowy o zarządzanie aktywami Cavatina Office Sp. z o.o., sprzedaż inwestycji Chmielna 89, czy też sprawy związane z przyjęciem budżetu i business planu. W związku z powyższym, w ocenie Grupy stanowi to o posiadaniu współkontroli nad spółką Cavatina Office Sp. z o.o. Wartość godziwą pozostałych udziałów, ze względu na specyfikę jednostki (spółka celowa posiadająca zakończony i operujący budynek biurowych wyceniane w jej jednostkowym sprawozdaniu finansowym do wartości godziwej), została ustalona na podstawie aktywów netto spółki, nad którą utracono kontrolę. Wynik na transakcji w kwocie 7 532 098,17 zł został ujęty w pozycji Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych. Wynagrodzenie ze zbycia w całości otrzymano w postaci środków pieniężnych.

6.2. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych, obejmują:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	501 973,58	501 973,58
Wartość brutto	501 973,58	501 973,58
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	1 666 442,61	1 666 442,61
Udzielenie pożyczek	1 666 442,61	1 666 442,61
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	317 704,11	317 704,11
Zmniejszenia, w tym:	-	-
Spłata pożyczek	-	-
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	2 486 120,30	2 486 120,30
Wartość brutto	2 486 120,30	2 486 120,30
Odpisy aktualizujące	-	-

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	8 966 519,03	8 966 519,03
Wartość brutto	8 966 519,03	8 966 519,03
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	2 512 353,92	2 512 353,92
Udzielenie pożyczek	2 482 088,92	2 482 088,92
Aktualizacja wartości	30 265,00	30 265,00
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	10 976 899,37	10 976 899,37
Spłata pożyczek	10 976 899,37	10 976 899,37
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	501 973,58	501 973,58
Wartość brutto	501 973,58	501 973,58
Odpisy aktualizujące	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

6.3. Aktywa finansowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności - udziały	Długoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki	Krótkoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki	Razem
<u>w jednostkach pozostałych</u>				
Saldo otwarcia, z tego:	29 012 800,97	28 073 323,42	501 973,58	57 588 097,97
Wartość brutto	29 012 800,97	28 073 323,42	501 973,58	57 588 097,97
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	31 786 127,27	1 834 197,65	1 666 442,61	35 286 767,53
Nabycie	-	1 834 197,65	1 666 442,61	3 500 640,26
Aktualizacja wartości	30 161 152,63	-	-	30 161 152,63
Inne	1 624 974,64	-	-	1 624 974,64
Transfery	-	- 317 704,11	317 704,11	-
Zmniejszenia, w tym:	-	4 036 725,00	-	4 036 725,00
Sprzedaż / Spłata pożyczek	-	4 036 725,00	-	4 036 725,00
Aktualizacja wartości	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	60 798 928,24	25 553 091,96	2 486 120,30	88 838 140,50
Wartość brutto	60 798 928,24	25 553 091,96	2 486 120,30	88 838 140,50
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności - udziały	Długoterminowe aktywa finansowe -udzielone pożyczki	Krótkoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki	Razem
<u>w jednostkach pozostałych</u>					
Saldo otwarcia, z tego:	82 368 000,00	-	-	8 966 519,03	91 334 519,03
Wartość brutto	82 368 000,00	-	-	8 966 519,03	91 334 519,03
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	31 431 860,82	54 275 883,60	2 512 353,92	88 220 098,34
Nabycie	-	31 431 860,82	54 275 883,60	2 512 353,92	86 563 535,58
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	1 656 562,76
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	82 368 000,00	2 419 059,85	26 202 560,18	10 976 899,37	121 966 519,40
Sprzedaż / Spłata pożyczek	82 368 000,00	-	26 057 766,00	10 976 899,37	119 402 665,37
Aktualizacja wartości	-	794 085,21	-	-	794 085,21
Inne	-	1 624 974,64	144 794,18	-	1 769 768,82
Saldo zamknięcia, z tego:	-	29 012 800,97	28 073 323,42	501 973,58	57 588 097,97
Wartość brutto	-	29 012 800,97	28 073 323,42	501 973,58	57 588 097,97
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

7. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 217 865,76	42 907 397,48
Inne, w tym:	103 333,43	224 269,99
Pozostałe	103 333,43	224 269,99
Razem długoterminowe	33 321 199,19	43 131 667,47
Koszty ubezpieczeń	1 826 536,54	1 639 404,42
Inne	3 029 337,40	537 548,69
Razem krótkoterminowe	4 855 873,94	2 176 953,11

8. Kapitały

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 194 304 150 złotych i był podzielony na 3 886 083 udziały o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Jednostki dominującej była następująca:

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Struktura procentowa	Wartość nominalna jednego udziału
Udziałowiec Michał Dziuda	3 575 196,00	3 575 196,00	92%	50 zł
Pozostali udziałowcy	310 887,00	310 887,00	8%	50 zł
Razem	3 886 083,00	3 886 083,00	100%	-

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej („Spółka”) działając na podstawie art. 192 Kodeksu spółek handlowych oraz § 10 ust. 4 umowy wspólników Spółki postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy nadzwyczajnej kwotę 10 869 566,31 pochodzącą z istniejącego w Spółce kapitału zapasowego utworzonego z zysku osiągniętego w 2020 roku.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

9. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2021 roku

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	5 060 000,00	Wibor + marża	20 grudnia 2022 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika nieruchomości położonej w Katowicach, będącej własnością spółki Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie udzielone przez Cavatina Holding SA, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkownika wieczystego będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower Sp. z o.o.
Bank Ochrony Środowiska S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	41 155 873,26	Wibor + marża	28 lipca 2023 roku (kredyt obrotowy)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy, poręczenie wekslowe udzielone przez Cavatina Sp. z o.o. oraz ustanowienie na rzecz Banku pełnomocnictwa do rachunków prowadzonych w BOŚ S.A. oraz zastaw finansowy na prawach do rachunków w BOŚ S.A.
ING Bank Śląski S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	14 706 142,65	Wibor + marża	30 maja 2023 roku (kredyt obrotowy)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie cywilne Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	11 083 124,26	Wibor + marża	28 lipca 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	50 000 000,00	Wibor + marża	25 czerwca 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	105 332 292,71	Euribor + marża	20 grudnia 2030 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Spółka z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	156 865 359,23	Wibor + marża	15 maja 2030 roku*	Pełnomocnictwa do rachunków, hipoteka na pierwszym miejscu, przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach i rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Getin Noble Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	19 910 742,91	Wibor + marża	04 listopada 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków Cavatina GW Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A., gwarancja BGK.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	48 216 355,52	Wibor + marża	31 marca 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 marca 2033 roku (dzień spłaty)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Bank Gospodarstwa Krajowego	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	57 712 689,53	Wibor + marża	20 grudnia 2022 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 20 grudnia 2036 roku (dzień spłaty)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu i nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. oraz na prawie użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością spółki Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. , pełnomocnictwo do rachunków Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. w Banku Gospodarstwa Krajowego, przelew praw na zabezpieczenie dot. Umowy Przelewu, zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Cavatina SPV 8 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach Cavatina SPV8 Sp. z o.o. w Banku Gospodarstwa Krajowego, umowa podporządkowania pomiędzy podmiotami Cavatina Holding S.A., Cavatina GW Sp. z o.o., Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. oraz Bankiem Gospodarstwa Krajowego w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Bank Gospodarstwa Krajowego	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	21 378 071,00	Wibor + marża	20 sierpnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 20 czerwca 2037 roku (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV14 Sp. z o.o. z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania, pełnomocnictwo dla Banku Gospodarstwa Krajowego do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Kredytobiorcy tj. Cavatina SPV14 Sp. z o.o., przelew praw na zabezpieczenie na rzecz Kredytobiorcy na podstawie Umowy Przelewu, zobowiązaniami Gwaranta wynikającymi z Gwarancji Pokrycia Przekroczonych Kosztów, zastawy rejestrowymi z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy finansowe z najwyższym stopniem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy rejestrowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitej zaangażowania kredytu, wraz z zastawami zwykłymi i finansowymi również na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Bank Gospodarstwa Krajowego	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	1 307 244,92	Wibor + marża	20 grudnia 2023 roku (kredyt odnawialny na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV14 Sp. z o.o. z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania, pełnomocnictwo dla Banku Gospodarstwa Krajowego do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Kredytobiorcy tj. Cavatina SPV14 Sp. z o.o., przelew praw na zabezpieczenie na rzecz Kredytobiorcy na podstawie Umowy Przelewu, zobowiązaniami Gwaranta wynikającymi z Gwarancji Pokrycia Przekroczonych Kosztów, zastawy rejestrowymi z najwyższym

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	180 494 318,70	Euribor + marża	31 grudnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 grudnia 2027 roku (dzień spłaty)	<p>pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy finansowe z najwyższym stopniem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy rejestrowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitej zaangażowania kredytu, wraz z zastawami zwykłymi i finansowymi również na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.</p> <p>Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.</p>
Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	39 049 553,46	Wibor + marża	31 grudnia 2024 roku (kredyt odnawialny na VAT)	<p>Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.</p>
AION S.A.	Cavatina Holding S.A.	59 405 727,79	Euribor + marża	11 marca 2028 roku	<p>Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej będącego własnością spółki Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., pełnomocnictwa do rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., Cesja z ubezpieczenia mienia, oświadczenie kredytobiorcy i poręczycieli Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.</p>
ABS Bank Spółdzielczy	Recap SPV 4 Sp. z o.o.	24 036 509,87	Wibor + marża	31 lipca 2036 roku	<p>Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową spółki Recap SPV 4 Sp. z o.o., poręczenie spółki Resi Capital S.A., weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Cavatina Sp. z o.o., przystąpienie do długu spółki Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Recap SPV 4 Sp. z o.o., Resi Capital S.A. oraz Cavatina Sp. z o.o., hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu na działce położonej w Łodzi, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego w ABS Bank Spółdzielczy, blokada na rachunku pomocniczym na rachunku w ABS Bank Spółdzielczy.</p>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	2 198 041,21	Euribor + marża	1 lipca 2038 roku	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	1 530 680,32	Euribor + marża	20 lat po zakończeniu inwestycji	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	367 952,00	stałe	3 listopada 2021 roku	n/d
Razem** , w tym:		839 810 679,34			
- część długoterminowa		733 173 134,20			
- część krótkoterminowa		106 637 545,14			

* po dniu bilansowym kredyt został sptacony z srodków pozyskanych z nowo podpisanej przez spółkę Tischnera Office Sp. z o.o. umowy kredytowej, szczegóły w nocie nr 33 Zdarzenia po dniu bilansowym.

** w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych w wysokości 185 214 970,16 zł (w tym 113 865 234,97 zł stanowią pożyczki długoterminowe).

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2020 roku

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	8 280 000,00	Wibor + marża	20 grudnia 2022 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika nieruchomości położonej w Katowicach, będącej własnością spółki Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie udzielone przez Cavatina Holding SA, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkownika wieczystego będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	16 000 216,40	Wibor + marża	31 stycznia 2021 roku*	Pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	49 535 834,87	Wibor + marża	25 czerwca 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	84 448 053,00	Wibor + marża	30 września 2021 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Spółka z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	165 111 852,06	Wibor + marża	15 maja 2030 roku	Pełnomocnictwa do rachunków, hipoteka na pierwszym miejscu, przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach i rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.,

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

					podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Getin Noble Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	20 014 110,61	Wibor + marża	4 listopada 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, pełnomocnictwo do rachunków Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. + Gwarancja BGK.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	20 274 932,06	Wibor + marża	18 stycznia 2022 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	5 750 000,00	Wibor + marża	27 kwietnia 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Getin Noble Bank S.A.	RECAP SPV 1 Sp. z o.o.	11 615 000,00	Wibor + marża	po zwrocie VAT, nie później niż 20 czerwca 2021 roku	Weksel i deklaracja wekslowa RECAP SPV 1 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunków RECAP SPV 1 Sp. z o.o. prowadzonych w banku, podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych).
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	2 307 400,00	Euribor + marża	1 lipca 2038 roku	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	1 535 805,44	Euribor + marża	20 lat po zakończeniu inwestycji	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	461 480,00	stałe	26 lutego 2021 roku	n/d
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	153 594,39	Euribor + marża	30 czerwca 2021	n/d
Razem** w tym:		385 488 278,83			
- część długoterminowa		318 076 484,72			
- część krótkoterminowa		67 411 794,11			

* w styczniu 2021 roku Cavatina GW podpisała aneks przedłużający termin spłaty kredytu do 30 czerwca 2021 roku.

** w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych w wysokości 115 245 580,09 zł (w tym 91 499 019,98 zł stanowiły pożyczki długoterminowe).

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2021 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	9 793 103,01	WIBOR + marża	30 czerwca 2022 roku	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC i poręczenie Spółki Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria E	19 982 881,45	WIBOR + marża	21 czerwca 2024 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2025 roku.
Obligacje seria E1	20 254 792,67	WIBOR + marża	22 grudnia 2024 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2025 roku.
Obligacje seria F	19 925 074,39	oprocentowanie stałe	31 marca 2024 roku	Hipoteka na gruntach położonych w Krakowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. oraz Jardin Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 marca 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria F1	55 611 064,15	WIBOR + marża	19 listopada 2024 roku	Hipoteka na gruntach położonych we Wrocławiu oraz w Łodzi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. oraz Deweloper Media Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 listopada 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Razem w tym:	125 566 915,67			
- część długoterminowa	115 773 812,66			
- część krótkoterminowa	9 793 103,01			

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2020 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	9 711 427,08	WIBOR + marża	30 czerwca 2022 roku	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC i poręczenie Spółki Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje Seria E	18 737 421,30	WIBOR + marża	21 czerwca 2024 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2025 roku.
Razem w tym:	28 448 848,38			
- część długoterminowa	28 448 848,38			
- część krótkoterminowa	-			

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

Kredyty, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	733 173 134,20	318 076 484,72
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	113 865 234,97	91 499 019,98
Obligacje	115 773 812,66	28 448 848,38
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 600 209,80	2 467 779,33
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	2 526 768,43	1 573 595,17
Razem długoterminowe	966 939 160,06	442 065 727,58
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	106 637 545,14	67 411 794,11
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	71 349 735,19	23 746 560,11
Obligacje	9 793 103,01	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 501 842,92	1 203 879,44
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	5 835 515,64	6 485 640,46
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	34 649 159,61	-
Inne zobowiązania finansowe	-	1 000,00
Razem krótkoterminowe	229 766 901,51	98 848 874,12

10. Odpisy aktualizujące wartość należności

Odpisy aktualizujące wartość należności utworzone zostały na należności, które w ocenie Grupy utraciły wartość. Wartość odpisów na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła: 2 788 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 2 736 tys. zł. Różnica w wartości odpisów wynika z zawiązania w bieżącym roku obrotowym nowych odpisów w wysokości 1 384 tys. zł oraz wykorzystania i rozwiązania odpisów w wysokości 1 326 tys. zł.

11. Zobowiązania długoterminowe

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

31 grudnia 2021 roku

	do 1 roku*	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem długoterminowe
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	207 702 872,15	346 397 069,40	120 901 664,66	516 214 027,15	983 512 761,21
a) kredyty i pożyczki	177 987 280,33	217 377 091,89	114 124 804,94	515 536 472,34	847 038 369,17
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 793 103,01	115 773 812,66	-	-	115 773 812,66
c) z tytułu leasingu finansowego	1 501 842,92	1 600 209,80	-	-	1 600 209,80
d) z tytułu instrumentów pochodnych	5 835 515,64	2 526 768,43	-	-	2 526 768,43
e) inne	12 585 130,25	9 119 186,62	6 776 859,72	677 554,81	16 573 601,15
Zobowiązania długoterminowe, razem:	207 702 872,15	346 397 069,40	120 901 664,66	516 214 027,15	983 512 761,21

* pozostałe wykazywane w bilansie zobowiązania są wymagalne w przeciągu 1 roku od dnia bilansowego

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

31 grudnia 2020 roku	do 1 roku*	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem długoterminowe
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	107 400 993,03	201 816 903,87	95 343 795,92	156 214 156,38	453 374 856,17
a) kredyty i pożyczki bankowe	91 158 354,22	180 436 369,96	73 302 054,63	155 837 080,11	409 575 504,70
b) pozostałe kredyty i pożyczki	-	9 711 427,08	18 737 421,30	-	28 448 848,38
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 203 879,44	2 422 954,89	28 232,93	16 591,50	2 467 779,32
d) z tytułu leasingu finansowego	6 485 640,46	1 216 861,91	-	356 733,27	1 573 595,18
e) inne	8 553 118,91	8 029 290,03	3 276 087,06	3 751,50	11 309 128,59
Zobowiązania długoterminowe, razem:	107 400 993,03	201 816 903,87	95 343 795,92	156 214 156,38	453 374 856,17

* pozostałe wykazywane w bilansie zobowiązania są wymagane w przeciagu 1 roku od dnia bilansowego

12. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe		
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	1 533 775,95	2 762 265,87
- przychody z tyt. najmu	1 533 775,95	2 762 265,87
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	49 062 745,92	40 378 809,84
Pozostałe	232 478,85	546 773,64
Razem	50 829 000,72	43 687 849,35

13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy

Szczegółowe zestawienie ustanowionych zabezpieczeń opisane zostało w notcie nr 9.

14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także weksłowe

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2021 roku

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel	Dłużnik	Podmiot udzielający gwarancji/fi nansowania dłużnikowi	Wartość zobowiązania warunkowego na 31 grudnia 2021 roku	Termin	Przeznaczenie
poręczenie	Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	20 272 434,00	31 maja 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW Sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park budynki A, B, C

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

poręczenie	Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	12 100 000,00	1 września 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW Sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Chmielna 89
gwarancja bankowa	Cavatina Holding S.A., Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	4 836 806,04	31 grudnia 2024 roku	zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku.
RAZEM				37 209 240,04		

* wskazane kwoty reprezentują maksymalną ekspozycję, na dzień bilansowy oraz sporządzenia niniejszego sprawozdania wyżej wymienione zobowiązania warunkowe nie stały się wymagalne na rzecz podmiotów udzielających finansowania lub gwarancji.

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2020 roku

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel	Dłużnik	Podmiot udzielający gwarancji/finansowania dłużnikowi	Wartość zobowiązania warunkowego na 31 grudnia 2021 roku	Termin	Przeznaczenie
poręczenie	Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	20 272 434,00	31 maja 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW Sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park budynki A, B, C
poręczenie	Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina GW Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	12 100 000,00	1 września 2025 roku	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW Sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Chmielna 89
RAZEM				32 372 434,00		

* wskazane kwoty reprezentują maksymalną ekspozycję, na dzień bilansowy oraz sporządzenia niniejszego sprawozdania wyżej wymienione zobowiązania warunkowe nie stały się wymagalne na rzecz podmiotów udzielających finansowania lub gwarancji.

15. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2021 i 2020 była następująca:

Rodzaj działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
1. sprzedaż usług	45 522 546,49	61 859 765,29
- najem powierzchni biurowych	38 652 597,77	43 000 666,72
- wykonanie aranżacji	1 735 138,13	16 020 307,13
- usługi pozostałe	5 134 810,59	2 838 791,44
2. sprzedaż towarów i materiałów	1 375 223,39	1 000 592,02
Przychody netto ze sprzedaży, razem	46 897 769,88	62 860 357,31

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w latach 2021 i 2020 była następująca:

Obszar działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
1. Sprzedaż krajowa (Polska)	46 659 209,26	62 829 221,36
2. Sprzedaż poza kraj	238 560,62	31 135,95
Przychody netto ze sprzedaży, razem	46 897 769,88	62 860 357,31

16. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie w roku obrotowym	15 921 675,07	17 565 947,73
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień bilansowy	39 367 026,67	23 445 351,60

17. Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów w bieżącym ani w poprzednim roku obrotowym.

18. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	255 551 423,78	241 334 373,78
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	48 554 770,52	45 853 531,02
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	49 981 405,23	62 481 156,26
Różnica, w tym:	1 426 634,71	16 627 625,24
Wynikająca z różnic trwałych (głównie koszty reprezentacji NKUP)	1 426 634,71	-243 563,32
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	-	302 870,00
Strata w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	-	150 876,19
Podatek odroczone od udziałów w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	-	5 512 432,18
Sprzedaż udziałów w jednostce zależnej	-	10 905 010,18

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 bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

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</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	66 923 228,27	63 036 886,60	3 886 341,67	33 678 820,74
Dodatnia wycena instrumentów pochodnych	1 183 982,90	-	1 183 982,90	-
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	346 003,00	153 336,57	192 666,43	153 336,57
Środki trwałe w leasingu finansowym (podatkowo uznawanym za leasing operacyjny)	629 827,48	760 624,91	- 130 797,44	571 180,66
Dodatnie różnice kursowe	1 471 324,36	1 023 140,57	448 183,80	980 740,72
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	3 265 227,39	2 877 728,85	387 498,54	3 429 000,00
Udziały w jednostce konsolidowanej MPW	11 285 423,97	5 512 432,18	5 772 991,78	5 512 432,18
Inne	988 331,02	347 220,46	641 110,56	5 046 011,28
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	86 093 348,38	73 711 370,14	12 381 978,24	49 371 522,16
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Rezerwy na niezafakturowane koszty realizacji inwestycji	13 985 548,23	30 027 770,74	- 16 042 222,51	17 571 292,27
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	2 705 263,75	85 615,98	2 619 647,76	- 691 384,02
Ujemne różnice kursowe	3 462 748,99	2 515 546,93	947 202,06	5 454 000,00
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	7 617 991,35	6 451 761,01	1 166 230,35	4 816 695,58
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	1 435 877,90	517 338,36	918 539,54	664 977,14
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	98 669,30	149 652,23	- 50 982,93	79 288,35
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (podatkowo uznanego z leasing operacyjnego)	591 203,87	697 615,17	- 106 411,30	405 707,73
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	591 176,11	37 778,43	553 397,68	37 778,43
Limit finansowania dłużnego	2 559 927,53	1 659 619,08	900 308,45	3 276 000,00
Inne	169 458,73	764 699,55	- 595 240,82	137 221,95
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 217 865,76	42 907 397,48	- 9 689 531,72	31 751 577,44
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	33 217 865,76	42 907 397,48	- 9 689 531,72	31 751 577,44
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			- 22 071 509,96	- 17 619 944,72

Zarząd dokonał również oceny odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego i nie zidentyfikował przesłanek utraty jego wartości.

19. Koszty w układzie rodzajowym

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Amortyzacja	3 367 509,88	2 161 081,19
Zużycie materiałów i energii	5 604 759,00	3 775 396,74
Usługi obce	39 755 582,73	34 650 631,46
Podatki i opłaty	3 122 612,20	2 237 916,49
Wynagrodzenia	12 017 984,41	4 169 709,52
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 014 415,55	1 512 091,75
- emerytalne	1 192 202,65	1 023 445,74
Pozostałe koszty rodzajowe	4 929 122,85	2 631 650,65
Koszty według rodzaju, razem	70 811 986,62	51 138 477,80
- Koszty sprzedaży	1 411 977,72	1 874 281,57
- Koszty ogólnego zarządu	49 651 703,50	22 840 116,30
- Zmiana stanu półproduktów	- 248 242,75	703 910,73
- Koszty związane z inwestycją w nieruchomości inwestycyjne	-	930 114,60
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	19 996 548,15	24 790 054,60

Wzrost kosztów ogólnego zarządu w roku 2021 w porównaniu do roku 2020 roku wynika z rozpoznania kosztów programu motywacyjnego wysokości 6,3 mln PLN oraz odwrócenia w 2020 roku kosztów programu motywacyjnego w wysokości 1,7 mln PLN rozpoznanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w roku 2019 roku. Pozostała zmiana wynika głównie ze wzrostu wynagrodzeń i usług obcych, które są konsekwencją wzrostu skali działalności Grupy oraz wyższych kosztów amortyzacji.

20. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Dotacje	49 961,86	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	295 101 773,89	252 368 232,82
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej*	295 101 773,89	252 368 232,82
Inne przychody operacyjne, w tym:	5 047 201,02	6 361 824,17
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	1 331 406,46	15 918,68
- otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	-	749 552,42
- wynagrodzenie za odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży	-	2 291 706,01
- kary umowne	2 869 874,01	2 838 663,98
- inne	845 920,55	465 983,08
Pozostałe przychody operacyjne, razem	300 198 936,77	258 730 056,99

* W 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C) w Krakowie. Cena sprzedaży kompleksu wyniosła 432,9 mln zł.

21. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Inne koszty operacyjne, w tym:	15 897 356,94	8 050 769,07
- koszty spraw spornych i napraw usterek*	11 405 095,90	328 568,03
- darowizny	1 662 434,86	3 733 411,29
- odpisane należności	1 384 298,31	2 322 135,10
- koszty likwidacji środków trwałych i WNiP	-	435 510,29
- inne	1 445 527,87	1 231 144,36
Pozostałe koszty operacyjne, razem	15 897 356,94	8 050 769,07

* Koszty w większości dotyczą napraw usterek na jednej z realizowanych inwestycji.

22. Przychody finansowe

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Odsetki, w tym:	1 116 153,24	977 463,28
- odsetki od pożyczek udzielonych	1 114 422,81	940 097,08
- odsetki od należności handlowych	-	676,25
- odsetki bankowe	1 730,43	36 689,95
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	-	13 088 914,98
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym	-	-
- wycena instrumentów finansowych SWAP	-	-
Inne, w tym:	18 542,25	1 858 919,77
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	-	1 449 455,49
- pozostałe przychody finansowe	18 542,25	409 464,28
Przychody finansowe, razem	1 134 695,49	15 925 298,03

23. Koszty finansowe

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Odsetki, w tym:	25 819 994,00	21 886 723,94
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	6 274 526,91	4 060 562,10
- odsetki od zobowiązań handlowych	14 792,64	35 300,23
- odsetki budżetowe	115 382,25	79 064,95
- odsetki bankowe	15 761 492,10	14 768 762,89
- odsetki od obligacji	3 458 172,23	-
- zrealizowane instrumenty IRS	88 269,15	2 890 995,04
- odsetki pozostałe	107 358,72	52 038,73
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym:	1 547 295,12	2 051 859,17
- wycena instrumentów finansowych SWAP	1 547 295,12	2 051 859,17
Inne, w tym:	8 060 578,42	20 636 592,87
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	5 039 251,61	18 459 737,77
- koszty faktoringu	1 708 809,36	-
- pozostałe koszty finansowe	1 312 517,45	2 176 855,10
Koszty finansowe, razem	35 427 867,54	44 575 175,98

24. Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Środki pieniężne w banku	184 260 007,96	31 073 054,20
- rachunki bieżące	152 508 118,64	31 058 467,45
- rachunki VAT	31 751 889,32	14 586,75
Środki pieniężne w kasie	-	-
Inne środki pieniężne	286,36	11 459,11
Środki pieniężne, razem	184 260 294,32	31 084 513,31

25. Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

<i>Należności:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	197 746,09	- 30 667 315,40
Należności w sprzedanej jednostce zależnej	-	- 8 253 815,89
Wycena instrumentów pochodnych	-	- 3 259 926,85
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	197 746,09	- 42 181 058,14
<i>Zobowiązania:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	719 720 072,67	- 264 148 495,06
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	- 524 291 790,58	143 236 024,40
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	- 97 118 067,29	69 757 582,86
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	569 606,05	- 3 075 121,49
Zobowiązania w sprzedanej jednostce zależnej	-	6 059 875,40
Zmiana stanu wyceny instrumentów pochodnych	- 34 952 208,05	- 3 128 955,73
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	- 40 850 029,07	- 27 719 316,18
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	23 077 583,73	- 79 018 405,80
<i>Rozliczenia międzyokresowe:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	14 272 698,82	- 9 501 514,33
Rozliczenia międzyokresowe w sprzedanej jednostce zależnej	-	14 946 944,72
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych z tytułu inwestycji w nieruchomości inwestycyjne	- 8 683 936,08	2 652 316,18
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	5 588 762,74	8 097 746,57
<i>Rezerwy:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rezerw	14 125 929,77	20 561 864,62
Rezerwy w sprzedanej jednostce zależnej	-	25 073 625,79
Zmiana stanu rezerw w rachunku przepływów pieniężnych	14 125 929,77	45 635 490,41
<i>Inne korekty z działalności operacyjnej:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Wycena instrumentów pochodnych	1 547 295,12	10 732 504,84
Koszty programu motywacyjnego	6 334 032,00	-
Sprzedaż udziałów w jednostkach powiązanych/publiczna emisja akcji jednostki zależnej	101 461 694,76	-
Podatek odroczoney ujęty bezpośrednio w kapitale własnym spółki zależnej	1 218 864,30	-
Pozostałe	- 7 766,00	- 316 983,40
Inne korekty razem	110 554 120,18	10 415 521,44
<i>Inne wpływy finansowe:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Wpływy netto z publicznej emisji akcji spółki zależnej	180 342 078,95	-
Płatności w formie akcji w jednostce zależnej	6 861 868,00	-
Wpływy z tytułu faktoringu odwrotnego	116 990 764,29	-
Inne wpływy finansowe razem	304 194 711,24	-

26. Rezerwy

Wartość rezerw na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła: 2 633 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 889 tys. zł. Różnica w wartości odpisów wynika z utworzenia w bieżącym roku obrotowym nowych rezerw w wysokości 2 375 tys. zł i wykorzystania 631 tys. zł. rezerw z 2020 roku.

27. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

<i>Grupa zatrudnionych</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Pracownicy umysłowi	75,37	66,5
Pracownicy fizyczni	4,42	-
Zatrudnienie, razem	79,79	66,5

28. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku w podziale na rodzaje usług:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku**</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku*</i>
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. raz spółek zależnych z Grupy	375 000,00	454 850,00
Inne usługi poświadczające (przeгляд półroczny oraz list poświadczający w związku z pierwszą ofertą publiczną)	338 000,00	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	713 000,00	454 850,00

*w tym 436 850 zł dotyczy Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 18 000 zł Pro Audit Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o.

**w tym 667 000 zł dotyczy Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 46 000 zł Pro Audit Kancelaria Biegłych Rewidentów Spółka z o.o.

29. Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku i w roku poprzednim roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

30. Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk roku bieżącego na kapitał zapasowy.

31. Instrumenty finansowe

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych i kursów wymiany walut, którym zarządza za pomocą instrumentów pochodnych oraz innych instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej.

Grupa stosuje politykę zarządzania kosztami oprocentowania polegającą na wykorzystaniu instrumentów pochodnych (kontraktów SWAP na stopę procentową).

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt walutowy denominowany w EUR oraz dokonywania przez jednostkę operacyjną transakcji sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Ryzyko związane z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny ograniczane jest za pomocą kontraktów walutowych SWAP oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Grupy zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania Grupy.

W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych.

Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

32. Inwazja Rosji na Ukrainę

Grupa nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę.

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 i ograniczonej dostępności podwykonawców będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

Co więcej, nieruchomości jako klasa aktywów, historycznie wykazywały zdolność do utrzymywania realnej wartości w warunkach podwyższonej inflacji. Na tej podstawie Grupa oczekuje, że rosnące koszty realizacji przełożą się również na wyższe bazowe stawki najmu, które bezpośrednio

determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży danego projektu. Ponadto, w zawieranych umowach najmu powierzchni biurowych znajdują się klauzule stanowiące o indeksacji stawek najmu w oparciu o wskaźnik HICP dla strefy euro (czynsze denominowane są w EUR), co pozwala na podwyższanie dochodu operacyjnego netto poszczególnych projektów biurowych zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro.

Co więcej, ze względu na osiąganie przychodów z tytułu najmu i aranżacji oraz sprzedaży projektów biurowych denominowanych w EUR oraz rosnący udział finansowania dłużnego w tej walucie, Grupa jest częściowo odporna na wahania kursu złotówki oraz rosnące stopy procentowe na skutek decyzji RPP.

Relokacja części firm z terenów objętych konfliktem oraz napływ ludności ukraińskiej do Polski mogą potencjalnie doprowadzić do wzrostu popytu na powierzchnię biurową i mieszkaniową w Polsce, co z kolei może przełożyć się na tempo komercjalizacji projektów Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie 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.

33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 5 stycznia 2022 roku został uruchomiony kredyt dotyczący refinansowania podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 4 600 tys. zł udzielony przez mBank S.A. na rzecz spółki zależnej od Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. Umowa została podpisana 29 grudnia 2021 roku. Kredyt został w całości spłacony w dniu 2 marca 2022 roku.

W dniu 11 stycznia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., tj. Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z refinansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 6 900 tys. zł. Kredyt został w całości spłacony w dniu 8 kwietnia 2022 roku.

W dniu 13 stycznia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Katowicach za łączną kwotę 30 mln zł netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie kompleksu biurowo-usługowego.

W dniu 20 stycznia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., tj. Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 14 950 tys. zł. Finansowanie nastąpiło w związku z wewnątrzgrupową sprzedażą ww. gruntu pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. Kredyt został w całości spłacony w dniu 8 kwietnia 2022 roku.

W dniu 25 stycznia 2022 roku dokonano wydania 527 836 akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej od Cavatina Sp. z o.o., tj. spółki Cavatina Holding S.A. („Akcje serii C”) zgodnie z uchwałą nr 4 NWZ Cavatina Holding S.A. z dnia 14 czerwca 2021 roku. Akcje serii C obejmowane są przez uczestników funkcjonującego w Cavatina Holding S.A. programu motywacyjnego. Każda Akcja serii C uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania Akcji serii C na rachunku papierów wartościowych uczestnika programu motywacyjnego nie może on rozporządzać Akcjami serii C.

W dniu 28 stycznia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., tj. Tischnera Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z Norddeutsche Landesbank – Girozentrale z siedzibą w Hanover, Niemcy umowę kredytu związaną z refinansowaniem budynku biurowego Tischnera Office w Krakowie. Maksymalna kwota kredytu to 50 000 tys. EUR. Finansowanie zostało przeznaczone częściowo na spłatę posiadanego zadłużenia w Alior Banku S.A. na kwotę 34 222 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 4 lutego 2027 roku.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

W dniach 4 lutego oraz 7 kwietnia 2022 roku została częściowo uruchomiona pożyczka w łącznej kwocie 46 968 tys. zł zawarta w dniu 13 grudnia 2021 roku przez spółkę zależną od Cavatina Sp. z o.o. tj. Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 na maksymalną kwotę 116 800 tys. zł, której celem jest finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu położonego we Wrocławiu. Termin spłaty przypada na dzień 30 stycznia 2025 roku.

W dniu 10 lutego 2022 roku Zarząd spółki zależnej od Cavatina sp. z o.o. tj., Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o emisji, do 50 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50 000 tys. zł, z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia ich emisji.

Zapisy na obligacje trwały od 25 lutego 2022 roku. W dniu 3 marca 2022 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o warunkowym przydziale 40 695 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 40 695 tys. zł. Zgodnie z uchwałą nr 229/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 9 marca 2022 roku, pierwszy dzień notowania został ustalony na dzień 11 marca 2022 roku.

W dniu 14 lutego 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., tj. Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT na maksymalną kwotę 8 816 tys. zł. Kredyt został w całości spłacony w dniu 19 kwietnia 2022 roku.

W dniu 16 lutego 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., tj. Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 10 005 tys. zł. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 28 lutego 2023 roku.

W dniu 23 lutego 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., tj. Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 4 715 tys. zł. Finansowanie nastąpiło w związku z wewnątrzgrupową sprzedażą ww. gruntu pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 30 grudnia 2022 roku

W dniu 2 marca 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., tj. Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła umowę pożyczki na refinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Katowicach na kwotę 3 061 tys. EUR. Termin spłaty przypada na dzień 9 marca 2023 roku.

W dniu 16 marca 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Krakowie za łączną kwotę 48,5 mln zł netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego.

W dniu 30 marca 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., tj. Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem oraz refinansowaniem podatku VAT w formie kredytu odnawialnego na maksymalną kwotę 4 613 tys. zł. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 30 grudnia 2022 roku.

W dniu 14 kwietnia 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki zależnej od Cavatina Sp. z o.o., tj. Resi Capital S.A. wyraziło zgodę na przyjęcie programu emisji obligacji, na podstawie którego Resi Capital S.A. w terminie 3 miesięcy od powzięcia przez Zarząd Resi Capital S.A. uchwały w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji – będzie mógł wyemitować obligacje zwykłe w transzach oznaczonych odpowiednio kolejnymi literami alfabetu, o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1 000 zł, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 987 zł, a łączna maksymalna liczba Obligacji emitowanych w ramach programu wynosić będzie do 65 000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej wszystkich Transz Obligacji nie wyższej niż 65 000 tys. zł. W ramach pierwszej transzy serii A spółka wyemitowała w dniu 14 kwietnia 2022 roku 5 000 obligacji. Termin

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
(w złotych)

wykupu obligacji został określony na 4 (cztery) lata od dnia emisji obligacji pierwszej transzy. Celem emisji jest udzielenie pożyczek spółkom zależnym na sfinansowanie kosztów realizowanych przez nie inwestycji.

W dniu 26 kwietnia 2022 roku Zarząd spółki zależnej od Cavatina sp. z o.o., Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę w przedmiocie emisji zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela z oprocentowaniem zmiennym serii EUR01. W dniu 16 maja 2022 roku Zarząd spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o wstępnej alokacji 25 000 obligacji na okaziciela serii EUR01 o wartości nominalnej 100 euro każda i łącznej wartości nominalnej 2 500 tys. EUR. W ramach emisji wyemitowanych zostało 25 000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 2 500 tys. EUR, termin wykupu serii EUR01 przypada na dzień 19 listopada 2025 roku. Spółka Cavatina Holding S.A. zamierza wprowadzić obligację na rynek ASO Catalystr.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z jednostką niepowiązaną na kwotę 5 155 tys. EUR z oprocentowaniem stałym oraz 6 000 tys. zł z oprocentowaniem zmiennym. Data spłaty pożyczki przypada na dzień 15 stycznia 2023 roku.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółki zależne od Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. wraz ze spółką Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarły porozumienie w kwestii spłaty dotychczasowej pożyczki Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. od podmiotu niepowiązanego, na bazie którego kwota kapitału w wysokości 5 155 tys. EUR została zapłacona przez Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. (przy wykorzystaniu środków pozyskanych z pożyczki, o której mowa powyżej).

13 maja 2022 roku spółki zależne od Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu umowy kredytu, związanego z refinansowaniem i finansowaniem inwestycji w postaci budowy budynków biurowych Ocean Office A oraz Ocean Office B. Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach umowy wynosi łącznie 10 mln zł (kredyt VAT) oraz 70 mln EUR (kredyt inwestycyjny i budowlany). Termin ostatecznej spłaty kredytu VAT przypada na 30 czerwca 2025 roku, kredytu inwestycyjnego 13 maja 2029 roku.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządziła

.....
Dyrektor Działu Księgowości
Barbara Falewicz

Podpisy Zarządu

.....
Prezes Zarządu
Michał Dziuda

Kraków, dnia 30 maja 2022 roku

