



# GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU  
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA

KRAKÓW, DNIA 30 MAJA 2023 ROKU

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

---

1.	Informacje ogólne.....	4
2.	Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	4
3.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....	7
4.	Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu.....	11
5.	Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych.....	11
6.	Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości.....	12
6.1.	Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	12
6.2.	Wartości niematerialne i prawne.....	12
6.3.	Środki trwałe.....	13
6.4.	Środki trwałe w budowie.....	13
6.5.	Zasady konsolidacji.....	13
6.6.	Inwestycje w nieruchomości.....	14
6.7.	Aktywa finansowe.....	16
6.8.	Zapasy.....	17
6.9.	Należności krótko- i długoterminowe.....	17
6.10.	Transakcje w walucie obcej.....	17
6.11.	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	18
6.12.	Rozliczenia międzyokresowe.....	18
6.13.	Kapitał podstawowy.....	18
6.14.	Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu.....	19
6.15.	Faktoring.....	19
6.16.	Koszty finansowania zewnętrznego.....	19
6.17.	Odroczony podatek dochodowy.....	19
6.18.	Pozostałe zobowiązania.....	21
6.19.	Uznawanie przychodów.....	21
7.	Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.....	22
8.	Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	22
	Skonsolidowany bilans.....	23
	Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny).....	27
	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.....	28
	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).....	30
	Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	32
1.	Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów.....	32
2.	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu.....	32
3.	Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.....	32
4.	Wartości niematerialne i prawne.....	32
5.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	33
6.	Inwestycje.....	35
6.1.	Inwestycje długoterminowe.....	35
6.2.	Inwestycje krótkoterminowe.....	38
6.3.	Aktywa finansowe.....	39

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

7.	Rozliczenia międzyokresowe czynne .....	39
8.	Kapitały .....	40
9.	Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....	40
10.	Odpisy aktualizujące wartość należności .....	51
11.	Zobowiązania długoterminowe .....	51
12.	Rozliczenia międzyokresowe bierne .....	52
13.	Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy .....	52
14.	Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe .....	52
15.	Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży .....	53
16.	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie .....	54
17.	Zapasy .....	54
18.	Podatek dochodowy .....	54
19.	Koszty w układzie rodzajowym .....	56
20.	Pozostałe przychody operacyjne .....	56
21.	Pozostałe koszty operacyjne .....	56
22.	Przychody finansowe .....	57
23.	Koszty finansowe .....	57
24.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	57
25.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych ....	58
26.	Rezerwy .....	59
27.	Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe .....	59
28.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej .....	59
29.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi .....	59
30.	Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący .....	59
31.	Instrumenty finansowe .....	60
32.	Inwazja Rosji na Ukrainę .....	60
33.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	61

## **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 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 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 a następnie zarządzanie nimi i docelowa sprzedaż wynajętych obiektów a także budowa obiektów mieszkaniowych na wynajem oraz na sprzedaż.

### **2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o. o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym w podziale na dwa główne obszary działalności biznesowej Grupy, tj. działalność związaną z nieruchomościami komercyjnymi (skupiona wokół grupy kapitałowej Cavatina Holding S.A.) oraz działalność związaną z nieruchomościami mieszkaniowymi (skupiona wokół grupy kapitałowej Resi Capital S.A.), w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Prognoza w obszarze nieruchomości komercyjnych (Grupa Cavatina Holding) zakłada wpływy na poziomie ok. 755 mln PLN, na które poza wpływami z tytułu najmu oraz rozliczeniami z tytułu VAT składają się przepływy związane z pozyskiwaniem finansowaniem w kwocie ok. 565 mln PLN oraz pozostałe w kwocie ok. 137 mln PLN, oraz wydatki na poziomie ok. 538 mln PLN, na które poza wydatkami na pokrycie wydatków operacyjnych, wynagrodzeń oraz wydatków związanych z obsługą obecnego zadłużenia składają się przepływy związane z nakładami inwestycyjnymi na realizację projektów w wysokości ok. 310 mln PLN.

Po stronie wpływów, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów finansowych, w kwocie ok. 263 mln PLN, z których Grupa Cavatina Holding może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
- przepływy w związku ze sprzedażą gruntów i nakładów związanych z projektami mieszkaniowymi do Grupy Resi Capital w kwocie ok. 77 mln PLN zabezpieczone finansowaniem uzyskanym przez Grupę Resi Capital na podstawie zawartych umów pożyczek szerzej opisanych w nocie ze zdarzeniami po dniu bilansowym,
- przepływy, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), w kwocie ok. 95 mln PLN, zawarte z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa Cavatina Holding ma ugruntowaną współpracę, w oparciu o które Grupa Cavatina Holding w niedługim czasie oczekuje podpisania umów;
- przepływy, w kwocie ok. 45 mln PLN, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednamu i zaawansowaniem realizowanych prac, a dla których Grupa Cavatina Holding nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania, ale których podpisanie jest wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem oraz bardzo wysokich poziomów przednamu,
- przepływy, w kwocie ok. 80 mln PLN, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), w zakresie projektów które nie charakteryzują się jeszcze wysokim poziomem przednamu (uruchomienie finansowania będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia odpowiednio wysokiego poziomu przednamu),
- przepływy, w kwocie ok. 40 mln PLN, związane ze sprzedażą wybranych ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych i dobrze zlokalizowanych projektów,
- przepływy, w kwocie ok. 55 mln PLN wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w euro (w oparciu o prospekt zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku, Grupa Cavatina Holding wyemitowała obligacje o wartości nominalne 117,4 mln PLN),
- przepływy, w kwocie ok. 32 mln PLN, związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu.

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

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają planowane nakłady inwestycyjne (kwota ok. 309 mln PLN). W tym obszarze Grupę Cavatina Holding wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie Cavatina Holding kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, dla których nie zostały jeszcze zawarte pierwsze umowy najmu (możliwe ograniczenie wydatków inwestycyjnych o kwotę ok. 75 mln PLN), co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Prognoza w obszarze nieruchomości mieszkaniowych (Grupa Resi Capital) zakłada wpływy na poziomie ok. 563 mln PLN, na które składają się przede wszystkim:

- wpływy związane ze sprzedażą mieszkań, w kwocie ok. 281 mln PLN, oraz

- wpływy związane z finansowaniem uzyskanym przez Grupę Resi Capital na podstawie zawartych umów pożyczek szerzej opisanych w nocie ze zdarzeniami po dniu bilansowym, w kwocie ok. 202 mln PLN (z którymi wiąże się szereg obowiązków, w tym spełnianie warunku dotyczącego tempa sprzedaży mieszkań), oraz
- wpływy związane z finansowaniem, co do którego oczekuje się podpisania stosownych umów na podstawie zawartych wstępnych warunków finansowania (*term-sheets*) w wysokości ok. 43 m PLN.

Zaplanowane wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań zostały oszacowane w oparciu o dotychczasowe poziomy sprzedaży dla dwóch zaawansowanych inwestycji z segmentu premium oraz w oparciu o przewidywania co do poziomu sprzedaży pozostałych inwestycji.

Przygotowana prognoza zakłada wydatki na poziomie ok. 520 mln PLN, na które poza wydatkami na pokrycie wydatków operacyjnych, wynagrodzeń oraz wydatków związanych z obsługą i refinansowaniem obecnego zadłużenia składają się przepływy związane z nakładami inwestycyjnymi na realizację projektów w wysokości ok. 335 mln PLN.

W obszarze nakładów inwestycyjnych na działalność związaną z nieruchomościami mieszkaniowymi Grupę Resi Capital również wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie Resi Capital kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Realizacja ww. prognoz Grupy Cavatina Holding oraz Grupy Resi Capital w oparciu o powyższe zdarzenia jest obciążona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub niepozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia a także, w przypadku nieruchomości mieszkaniowych, przedsprzedaży mieszkań na poziomie niższym niż zakładany. Ze względu na zawarte umowy, podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), aktualny status procesu przedsprzedaży mieszkań i obserwowane w tym zakresie trendy rynkowe oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup bardzo dobrze położonych gruntów (również poprzez emisję obligacji zabezpieczonych do wybranej grupy inwestorów instytucjonalnych) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów, które są wolne od jakichkolwiek obciążeń lub sprzedaż części posiadanych aktywów. Zarząd ocenia powyższe alternatywne możliwości zapewniania finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z parterami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na rok 2023 są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców i sprzedaży mieszkań oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmienionym 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, w których posiada zaangażowanie w kapitale, oraz na które wywiera znaczący wpływ. Poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki Grupa rozumie jakiegokolwiek 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 2022 roku	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2021 roku
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
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%	100%
Gabmed Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%	100%
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	68,43%	69,88%
Ithaca Pictures Inc	West Hollywood, USA	działalność filmowa	50% (jednostka współkontrolowana)	n/d
Fertilita Sp. z o.o.	Katowice	działalność medyczna	18% (jednostka współkontrolowana)	n/d
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	68,43%	69,88%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	68,43%	69,88%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	68,43%	69,88%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	68,43%	69,88%

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2022 roku	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2021 roku
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowaną we Wrocławiu (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	68,43%	69,88%
Tischnera Office sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowaną w Krakowie (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	68,43%	69,88%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	68,43%	69,88%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall zlokalizowaną w Bielsku-Białej	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park A zlokalizowaną w Krakowie (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowaną w Gdańsku	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 9 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych („serviced offices”)	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	69,88%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum D zlokalizowaną we Wrocławiu	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsku-Białej	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowaną w Gdańsku	68,43%	69,88%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2022 roku	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2021 roku
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową WiMA D zlokalizowaną w Łodzi	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	69,88%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	68,43%	69,88%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowanej w Warszawie	23,95%	24,46%
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Resi Capital GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2022 roku	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2021 roku
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkalną	100%	100%
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniowo-biurową	100%	100%
ReCap SPV 16 Sp. z o.o.**	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 17 Sp. z o.o.**	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 19 Sp. z o.o.**	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 20 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 21 Sp. z o.o.**	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 23 Sp. z o.o.**	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 25 Sp. z o.o.**	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 27 Sp. z o.o.**	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 28 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 29 Sp. z o.o.**	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 30 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	n/d
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	n/d

\*dnia 31 stycznia 2023 roku został ogłoszony plan połączenia, na mocy którego Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. jako spółka przejmująca połączy się ze spółkami przejmowanymi: Cavatina SPV 27 Sp. z o.o., Cavatina SPV 28 Sp. z o.o., Cavatina SPV 30 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 31 Sp. z o.o. w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH - tj. poprzez przeniesienie całych majątków spółek przejmowanych na spółkę przejmującą za

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

---

*udziały, które spółka przejmująca przyzna jednemu wspólnikowi spółek przejmowanych, z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej. W wyniku połączenia, stosownie do art. 493 §1 KSH, spółki przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego z dniem wykreślenia z rejestru przedsiębiorców. W dniu 31 marca 2023 roku KRS wydał postanowienie o zatwierdzeniu połączenia powyższych podmiotów.*

*\*\*po dniu bilansowym został ogłoszony plan połączenia, na mocy którego Resi Capital S.A. jako spółka przejmująca połączy się ze spółkami przejmowanymi: ReCap SPV 16 Sp. z o.o., ReCap SPV 17 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 23 Sp. z o.o., ReCap SPV 25 Sp. z o.o., ReCap SPV 27 Sp. z o.o., ReCap SPV 28 Sp. z o.o., ReCap SPV 29 Sp. z o.o. oraz ReCap SPV 30 Sp. z o.o. w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH – tj. poprzez przeniesienie całych majątków spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Transakcja zostanie rozliczona na podstawie art. 44a Ustawy o rachunkowości metodą łączenia udziałów.*

Na podstawie zapisów umowy spółki Fertilita Sp. z o.o. Grupa Kapitałowa sprawuje nad tą spółką współkontrolę, ze względu na fakt, że kluczowe decyzje operacyjne, w tym o podziale zysku, muszą być podejmowane przez wszystkich właścicieli spółki jednomyślnie.

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 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 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 utworzono kilkanaście nowych celowych spółek w 100% zależnych od spółki Resi Capital S.A., zakupione zostało 18% udziałów w spółce Fertilita Sp. z o.o. przez spółkę Globiana Sp. z o.o. oraz przystąpiono do wspólnego przedsięwzięcia, spółki Ithaca Pictures Inc z siedzibą w Stanach Zjednoczonych.

W okresie porównawczym, 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.

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

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Grupy, poza wspomnianymi w punkcie 3 niniejszego sprawozdania połączeniami jednostek zależnych, utworzone zostały przez spółkę Cavatina Group S.A. spółka Ctank S.A. oraz spółka Cavare S.A. oraz podjęta została uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Gabmed Sp. z o.o. w sprawie rozwiązania spółki i otwarcia likwidacji.

## 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN (zmiana w stosunku do roku poprzedniego, w którym liczby w sprawozdaniu były prezentowane w PLN). Prezentacja wartości w tysiącach złotych może powodować różnice w wartościach pozycji w sprawozdaniu finansowym, wynikające z zaokrągleń, które nie powinny przekraczać jednego tysiąca złotych.

### 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

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 2022 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 20 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 20 lat

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 sytuację rynkową i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju. Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi.

Nieruchomości, które są utrzymywane ze względu na korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu ich wartości lub dla obu tych przyczyn jednocześnie są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Jeżeli nieruchomości w części służą pozyskiwaniu przychodów z czynszów lub są utrzymywane ze względu na wzrost ich wartości, w pozostałej zaś części – są wykorzystywane w czynnościach administracyjnych lub innych celach niezwiązanych z przeznaczeniem nieruchomości inwestycyjnej, to dla celów księgowych Grupa traktuje części te rozdzielnie pod warunkiem, że można je oddzielnie sprzedać (lub oddzielnie oddać w leasing finansowy). Jeżeli części te nie mogłyby być oddzielnie sprzedane, nieruchomość traktuje się jako nieruchomość inwestycyjną, pod warunkiem, że część wykorzystywana w produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych jest nieznaczna, tzn. nie przekracza 25%. Na nieruchomości inwestycyjne składają się wynajęte lub częściowo wynajęte budynki 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 oraz w Grupa warunek w postaci zaawansowania budowy co najmniej 25%, w przypadku nieruchomości mieszkaniowych na wynajem, po spełnieniu których 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 powyższych warunków (np. w przypadku zakontraktowania istotnej części budżetu inwestycyjnego lub posiadana 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 beczynszowych oraz dodatkowymi kosztami doprowadzenia do zawarcia umów z najemcami jako ściśle związane z nieruchomościami inwestycyjnymi i generowanymi przez nimi przepływami pieniężnymi, które to stanowią podstawę wyceny do wartości godziwej. Grupa szczegółowo analizuje ujęte składniki aktywów związane z poszczególnymi nieruchomościami inwestycyjnymi, aby nie dopuścić do ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej więcej niż jednego składnika aktywów z tego samego tytułu (np. aktywa z tytułu rozliczenie okresów beczynszowych, które zazwyczaj ma już swoje odzwierciedlenie w wycenie sporządzanej przez rzeczoznawcę).

Przeniesienia do (lub z) nieruchomości inwestycyjnej są dokonywane tylko wtedy, gdy istnieją dowody zmiany sposobu ich użytkowania (np. zmiana przeznaczenie inwestycji biurowej z wynajmowanej na własne potrzeby lub mieszkaniowej z najmu na sprzedaż). Przeniesienie nieruchomości i wykazanie jej w pozycji rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów następuje w wartości bilansowej ustalonej bezpośrednio przed przeniesieniem. Kolejne nakłady związane na taką nieruchomość ujmowane są w cenie nabycia.

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 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.

Grupa jako zapasy prezentuje przede wszystkim wartość projektów mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży w toku normalnej działalności operacyjnej. Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, materiałów budowlanych, robocizny, koszty amortyzacji narzędzi i maszyn oraz inne koszty bezpośrednio związane z projektem inwestycyjnym, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania związane z finansowaniem budowy. W przypadku przeniesienia gruntu lub nakładów inwestycyjnych z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów, początkowo wyceniane są one według uprzednio ustalonej wartości godziwej, a następnie powiększane o nakłady dotyczące prac budowlanych (następujących po przeniesieniu) w cenie nabycia.

## **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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

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 2022 roku</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
USD	4,4018	4,0600
EUR	4,6899	4,5994

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 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku:

	<i>31 grudnia 2022 roku</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
EUR	4,6899	4,5994
USD	4,4018	-

Uśredniony kurs NBP za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku:

	<i>2022</i>	<i>2021</i>
EUR	4,6883	4,5775
USD	4,4679	-

### **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.

Wyłacone 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 podatku dochodowego**

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 odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji 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 odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych 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 odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

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 umożliwia 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. Pozostałe zobowiązania**

Wpłaty od klientów z tytułu zakupu przez nich mieszkań, zwolnione z rachunku powierniczego na poczet lokali mieszkalnych prezentowane są w pozycji zaliczki otrzymane na dostawy i usługi. Natomiast wpłaty zablokowane na rachunku powierniczym prezentowane są w pozycji inne zobowiązania.

## **6.19. Uznawanie przychodów**

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

### **6.19.1. Sprzedaż inwestycji**

Przychody ze sprzedaży projektów biurowych 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).

W przypadku budowy mieszkań na sprzedaż przychody ze sprzedaży, są ujmowane w momencie przekazania kontroli nad nieruchomością (bądź jej częścią) klientowi, co następuje najczęściej po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i protokolarnego przekazania kluczy klientowi.

### **6.19.2. 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.

### **6.19.3. Odsetki**

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

**6.19.4. 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 2022 roku	Na dzień 31 grudnia 2021 roku
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>2 382 036</b>	<b>2 318 754</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>4</b>	<b>1 044</b>	<b>510</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		1 041	510
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		3	-
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>5</b>	<b>121 140</b>	<b>107 066</b>
1. Środki trwałe		116 182	84 430
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		4 126	2 725
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		77 657	68 659
c) urządzenia techniczne i maszyny		17 224	4 937
d) środki transportu		3 023	3 352
e) inne środki trwałe		14 152	4 757
2. Środki trwałe w budowie		4 953	22 610
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		5	26
<b>IV. Należności długoterminowe</b>		<b>2</b>	<b>-</b>
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		2	-
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>6.1</b>	<b>2 215 306</b>	<b>2 177 857</b>
1. Nieruchomości		2 113 616	2 087 527
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		96 563	86 354
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		95 845	85 843
- udziały lub akcje		75 486	60 799
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		20 359	25 044
- 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		718	511
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		716	509
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2	2
4. Inne inwestycje długoterminowe		5 127	3 976
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7</b>	<b>44 544</b>	<b>33 321</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	44 046	33 218
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		498	103

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2022 roku	Na dzień 31 grudnia 2021 roku
<b>Aktywa</b>			
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>527 718</b>	<b>259 647</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>17</b>	<b>296 622</b>	<b>1 358</b>
1. Materiały		56	-
2. Półprodukty i produkty w toku		295 501	665
3. Produkty gotowe		1 047	379
4. Towary		11	216
5. Zaliczki na dostawy i usługi		7	98
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>89 500</b>	<b>66 687</b>
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		132	100
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		55	25
- do 12 miesięcy		55	25
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		77	75
3. Należności od pozostałych jednostek		89 368	66 587
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		27 128	5 560
- do 12 miesięcy		27 128	5 560
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		55 889	53 422
c) inne		6 351	7 605
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>137 160</b>	<b>186 746</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		137 160	186 746
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		20	2 486
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki	6.2	20	2 486
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	6.2	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24	137 140	184 260
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		96 458	184 260
- inne środki pieniężne		40 682	-
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7</b>	<b>4 436</b>	<b>4 856</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		-	-
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>		-	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>2 909 754</b>	<b>2 578 401</b>



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

**Pasywa**

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2021 roku	Na dzień 31 grudnia 2020 roku
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>781 460</b>	<b>768 856</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>8</b>	<b>194 304</b>	<b>194 304</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		<b>9 430</b>	<b>9 430</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		-	-
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>526</b>	<b>202</b>
<b>VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>543 180</b>	<b>491 286</b>
<b>VII. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>34 020</b>	<b>73 634</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		-	-
<b>B. Kapitały mniejszości</b>	<b>5</b>	<b>337 619</b>	<b>317 455</b>
<b>C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>		-	-
I. Ujemna wartość jednostki zależne		-	-
II. Ujemna wartość jednostki współzależne		-	-
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>1 790 675</b>	<b>1 492 090</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>74 890</b>	<b>88 727</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	74 604	86 093
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		64	26
- długoterminowa		64	26
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		222	2 608
- długoterminowe		-	2 177
- krótkoterminowe		222	431
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>11</b>	<b>1 180 428</b>	<b>983 513</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		1 180 428	983 513
a) kredyty i pożyczki	9	872 247	847 038
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	276 413	115 774
c) inne zobowiązania finansowe		6 924	4 127
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		24 844	16 574

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2022 roku	Na dzień 31 grudnia 2021 roku
<b>Pasywa</b>			
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>460 164</b>	<b>369 022</b>
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		16	32
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		16	32
- do 12 miesięcy		16	32
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		460 148	368 990
a) kredyty i pożyczki	9	273 415	177 987
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	-	9 793
c) inne zobowiązania finansowe		28 262	41 987
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		106 869	85 455
- do 12 miesięcy		106 869	85 455
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		12 944	27
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		2 549	32 394
h) z tytułu wynagrodzeń		1 154	64
i) inne		34 955	21 283
4. Fundusze specjalne		-	-
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>12</b>	<b>75 193</b>	<b>50 828</b>
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		75 193	50 828
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		75 193	50 828
<b>Pasywa razem</b>		<b>2 909 754</b>	<b>2 578 401</b>

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>15</b>	<b>82 962</b>	<b>46 898</b>
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		81 830	45 523
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 132	1 375
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>46 828</b>	<b>20 452</b>
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	19	45 894	19 996
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		934	456
<b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)</b>		<b>36 134</b>	<b>26 446</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	<b>19</b>	<b>3 090</b>	<b>1 412</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>19</b>	<b>57 513</b>	<b>49 652</b>
<b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>(24 469)</b>	<b>(24 618)</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>20</b>	<b>188 607</b>	<b>300 199</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		3 575	-
II. Dotacje		-	50
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		177 048	295 102
IV. Inne przychody operacyjne		7 984	5 047
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>21</b>	<b>22 508</b>	<b>15 897</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		22 508	15 897
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>141 630</b>	<b>259 684</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>22</b>	<b>7 268</b>	<b>1 135</b>
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		2 256	1 116
- od jednostek powiązanych		2 181	1 035
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		5 003	-
V. Inne		9	19
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>23</b>	<b>89 057</b>	<b>35 428</b>
I. Odsetki		59 173	25 820
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	1 547
IV. Inne		29 884	8 061
<b>L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>5</b>	<b>(15 282)</b>	<b>(101 462)</b>
<b>M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)</b>		<b>44 559</b>	<b>123 929</b>
<b>N. Odpis wartości firmy</b>		-	-
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>O. Odpis ujemnej wartości firmy</b>		-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>9 157</b>	<b>30 161</b>
<b>R. Zysk/ (strata) brutto (M - N + O ± P)</b>		<b>53 716</b>	<b>154 090</b>
<b>S. Podatek dochodowy</b>	<b>18</b>	<b>14 814</b>	<b>49 981</b>
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
<b>U. Zyski/ (straty) mniejszości</b>	<b>5</b>	<b>4 882</b>	<b>30 475</b>
<b>W. Zysk/ (strata) netto (R-S-T+/- U)</b>		<b>34 020</b>	<b>73 634</b>

## SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>768 856</b>	<b>686 104</b>
- korekty błędów	-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>768 856</b>	<b>686 104</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	194 304	194 304
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	194 304
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	9 430	9 430
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	9 430
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	-	13
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	(13)
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	13
- przeniesienie na wynik z lat ubiegłych	-	13
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	202	305
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	324	(103)
a) zwiększenie (z tytułu)	324	(103)
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,	324	(103)
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	526	202
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	564 920	482 052
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	564 920	482 052
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	564 920	482 052
a) zwiększenie (z tytułu)	-	9 234
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	13
- płatności na bazie akcji	-	9 221
b) zmniejszenie (z tytułu)	21 740	-
- dywidenda	21 740	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		543 180	491 286
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		543 180	491 286
7. Wynik netto		34 020	73 634
a) zysk netto		34 020	73 634
b) strata netto		-	-
c) odpisy z zysku		-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>		<b>781 460</b>	<b>768 856</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>781 460</b>	<b>757 986</b>

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>34 020</b>	<b>73 634</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>(150 522)</b>	<b>(107 349)</b>
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych		4 882	30 475
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		(9 157)	(30 161)
3. Amortyzacja		5 600	3 368
4. Odpisy wartości firmy		-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		19 863	3 704
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		56 409	24 487
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej w tym:		(177 048)	(295 102)
9. Zmiana stanu rezerw	25	(13 837)	14 126
10. Zmiana stanu zapasów	25	(49 971)	2 335
11. Zmiana stanu należności	25	(9 397)	198
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25	24 086	23 078
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	25	(12 265)	5 589
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	25	10 313	110 554
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>(116 502)</b>	<b>(33 715)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>654 340</b>	<b>4 037</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		644 278	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		9 760	4 037
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		9 760	4 037
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		6 191	4 037
- odsetki		3 569	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		302	-
<b>II. Wydatki</b>		<b>731 934</b>	<b>621 941</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		15 082	28 335
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		709 674	591 061
3. Na aktywa finansowe, w tym:		5 725	2 441
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności		5 530	-
b) w pozostałych jednostkach		195	2 441
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		195	2 441
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		1 453	104
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>(77 594)</b>	<b>(617 904)</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>			
		<b>1 042 481</b>	<b>975 457</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		768 344	573 963
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		166 319	97 299
4. Inne wpływy finansowe	25	107 818	304 195
<b>II. Wydatki</b>			
		<b>895 505</b>	<b>170 663</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		18 323	-
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		701 621	64 237
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		18 492	2 700
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		1 398	1 323
8. Odsetki		35 859	20 061
9. Inne wydatki finansowe		119 812	82 342
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>146 976</b>	<b>804 794</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>		<b>(47 120)</b>	<b>153 175</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		<b>(47 120)</b>	<b>153 175</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>184 260</b>	<b>31 085</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>		<b>137 140</b>	<b>184 260</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		77 812	45 482

## 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 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 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 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b><u>Wartość początkowa</u></b>		
Saldo otwarcia	1 754	1 196
Zwiększenia (nabycie)	733	558
Zmniejszenia (likwidacja)	344	-
Różnice kursowe z przeliczenia	1	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>2 144</b>	<b>1 754</b>
<b><u>Umorzenie</u></b>		
Saldo otwarcia	1 244	1 023
Zwiększenia (amortyzacja okresu)	197	221
Zmniejszenia (likwidacja)	341	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>1 100</b>	<b>1 244</b>
<b><u>Wartość netto</u></b>		
Saldo otwarcia	510	173
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>1 044</b>	<b>510</b>

W obu okresach sprawozdawczych nie był rozpoznawany odpis z tytułu trwałej utraty wartości.



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

## 5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 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
<b>Wartość początkowa</b>									
Saldo otwarcia	2 725	-	69 123	7 395	6 652	5 491	22 610	26	114 022
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	-	-	8 263	5 688	1 235	929	4 802	960	21 877
Nabycie	-	-	8 263	5 688	1 235	929	4 802	960	21 877
Inne*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	1 347	-	2 231	7 692	-	9 080	(19 463)	(887)	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	-	-	248	-	80	2 996	94	3 418
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	248	-	80	-	-	328
Inne	-	-	-	-	-	-	2 996	94	3 090
Różnice kursowe z przeliczenia	54	-	475	98	6	90	-	-	723
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>4 126</b>	<b>-</b>	<b>80 092</b>	<b>20 625</b>	<b>7 893</b>	<b>15 510</b>	<b>4 953</b>	<b>5</b>	<b>133 204</b>
<b>Umorzenie</b>									
Saldo otwarcia	-	-	464	2 458	3 300	734	-	-	6 956
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	-	-	1 959	1 177	1 570	697	-	-	5 403
Amortyzacja okresu	-	-	1 959	1 177	1 570	697	-	-	5 403
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	-	-	244	-	76	-	-	320
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	244	-	76	-	-	320
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	12	10	-	3	-	-	25
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 435</b>	<b>3 401</b>	<b>4 870</b>	<b>1 358</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 064</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość netto</b>									
Saldo otwarcia	2 725	-	68 659	4 937	3 352	4 757	22 610	26	107 066
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>4 126</b>	<b>-</b>	<b>77 657</b>	<b>17 224</b>	<b>3 023</b>	<b>14 152</b>	<b>4 953</b>	<b>5</b>	<b>121 140</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach 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
<b>Wartość początkowa</b>									
Saldo otwarcia	2 734	-	15 963	5 666	5 684	2 659	2 875	2 371	37 952
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	-	-	51 290	1 195	1 081	2 842	19 839	26	76 273
Nabycie	-	-	3 548	1 195	1 081	2 842	19 839	26	28 531
Inne*	-	-	47 742	-	-	-	-	-	47 742
Transfery	-	-	1 897	548	-	-	(94)	(2 351)	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	-	-	6	114	-	-	-	120
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	6	114	-	-	-	120
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	(9)	-	(27)	(8)	1	(10)	(10)	(20)	(83)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>2 725</b>	-	<b>69 123</b>	<b>7 395</b>	<b>6 652</b>	<b>5 491</b>	<b>22 610</b>	<b>26</b>	<b>114 022</b>
<b>Umorzenie</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	-	1 506	1 828	528	-	-	3 862
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	-	-	464	959	1 518	206	-	-	3 147
Amortyzacja okresu	-	-	464	959	1 518	206	-	-	3 147
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	-	-	6	46	-	-	-	52
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	6	46	-	-	-	52
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	<b>464</b>	<b>2 458</b>	<b>3 300</b>	<b>734</b>	-	-	<b>6 956</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo otwarcia	2 734	-	15 963	4 161	3 857	2 131	2 875	2 371	34 092
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>2 725</b>	-	<b>68 659</b>	<b>4 937</b>	<b>3 352</b>	<b>4 757</b>	<b>22 610</b>	<b>26</b>	<b>107 066</b>

\*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 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

## 6. Inwestycje

### 6.1. Inwestycje długoterminowe

Nieruchomości inwestycyjne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 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	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Nieruchomości w budowie	Razem
Saldo otwarcia	181 416	314 212	42 702	85 302	143 528	124 989	83 098	-	-	-	1 112 280	2 087 527
Zwiększenia, w tym:	11 905	2 955	2 596	18 285	7 373	23 258	7 285	125 510	17 079	91 252	624 242	931 740
Aktualizacja wartości (wycena)**	-	-	1 828	1 538	-	137	-	2 455	2 725	37 956	138 554	185 193
Poniesienie nakładów	11 614	2 955	587	15 216	6 279	23 026	5 244	113 198	13 907	52 852	482 692	727 570
Inne	291	-	181	1 531	1 094	95	2 041	9 857	447	444	2 996	18 977
Transfery*	-	-	-	-	-	-	-	435 640	43 195	91 654	(570 489)	-
Zmniejszenia, w tym:	193 321	317 167	-	-	3 501	148 247	200	-	-	-	243 215	905 651
Sprzedaż	189 114	316 759	-	-	-	148 247	-	-	-	-	-	654 120
Aktualizacja wartości (wycena)	4 207	236	-	-	3 501	-	200	-	-	-	-	8 144
Inne***	-	172	-	-	-	-	-	-	-	-	243 215	243 387
Saldo zamknięcia, w tym	-	-	45 298	103 587	147 400	-	90 183	561 150	60 274	182 906	922 818	2 113 616
wyceniane w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	579 880	579 880

\* 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 w nieruchomościach w budowie zaprezentowana została wartość nieruchomości inwestycyjnych, które w roku obrotowym zostały zreklasyfikowane do pozycji zapasy (budynek GOP B oraz Quorum C) w związku ze zmianą ich przeznaczenia, obecnie nieruchomości te realizowane są z zamiarem indywidualnej sprzedaży mieszkań (nota 17).

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 2022 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 225 mln zł (częściowo do rozliczenia w formie barteru), których realizacja będzie zależała między innymi od spełnienia warunków zawieszających z umów przedwstępnych. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa zrealizowała powyższe zobowiązania w kwocie 6,3 mln zł. Ponadto, w związku z realizowanymi projektami Grupa na dzień 31 grudnia 2022 roku posiadała ok. 386 mln 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 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

**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	166 933	309 010	30 229	-	-	-	-	688 338	1 194 510
Zwiększenia, w tym:	14 483	7 120	12 473	16 519	40 735	51 191	62 945	737 210	942 677
Aktualizacja wartości (wycena)**	6 086	4 633	4 127	10 513	16 805	30 961	23 860	198 172	295 158
Poniesienie nakładów	7 854	2 487	7 470	6 006	23 039	19 398	37 391	539 038	642 682
Inne	544	-	876	-	890	832	1 694	-	4 836
Transfery*				68 783	102 794	73 798	67 894	-313 269	-
Zmniejszenia, w tym:	-	1 918	-	-	-	-	47 742	-	49 660
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne***	-	1 918	-	-	-	-	47 742	-	49 660
Saldo zamknięcia, w tym	181 416	314 212	42 702	85 302	143 528	124 989	83 098	1 112 279	2 087 527
wyceniane w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	328 213	328 213

\* 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.

**Zrealizowana marża na projektach inwestycyjnych – na dzień 31 grudnia 2022 roku:**

	Carbon Tower	Tischnera Office	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A	Ocean Office Park A	Cavatina Hall A (część biurowo- usługowa)	Global Office Park A1, A2	Palio Office Park B	Quorum D
Cena sprzedaży	193 455	322 488	n/a	n/a	n/a	148 596	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	n/a	n/a	45 298	103 587	147 400	n/a	90 183	561 150	60 274	182 906
Skumulowana marża*	79 641	142 377	16 898	34 974	57 777	45 583	23 659	154 374	12 696	53 998
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	41%	44%	37%	34%	39%	31%	26%	28%	21%	30%

\*skumulowana marża oznacza skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujęty w wynikach Grupy.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

**Poniższa tabela zawiera przedziały kluczowych parametrów wykorzystanych w wycenach nieruchomości inwestycyjnych na poszczególne dni bilansowe:**

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
Stopa kapitalizacji	6,40% - 8,40%	6,45% - 7,75%
Czynsz bazowy tzw. <i>head-line</i> (EUR/m <sup>2</sup> )	13,25 - 15,00	13,25 - 14,50
Okres bezczynszowy (w miesiącach)	8-10	3-9
Wartość rynkowa wykończenia wynajmowanej powierzchni (EUR/m <sup>2</sup> )	490-550	400-500

**Pozostałe inwestycje długoterminowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku:**

	Długoterm. aktywa finansowe w jedn. wycenianych metodą praw własności - udziały**	Długoterm. aktywa finansowe w jedn. wycenianych metodą praw własności oraz w pozostałych jedn. - udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	60 799	25 553	2	3 976	90 330
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	14 687	2 923	-	1 453	19 063
Nabycie/udzielenie pożyczek	5 530	1 645	-	1 453	8 628
Aktualizacja wartości (wycena)	9 157	1 278	-	-	10 435
Poniesienie nakładów	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
<b>Transfery</b>	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	7 401	-	302	7 703
Sprzedż/splata pożyczek	-	7 401	-	302	7 703
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>75 486</b>	<b>21 075</b>	<b>2</b>	<b>5 127</b>	<b>101 690</b>

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

	Długoterm. aktywa finansowe w jedn. wycenianych metodą praw własności - udziały**	Długoterm. aktywa finansowe w jedn. wycenianych metodą praw własności oraz w pozostałych jedn. - udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	29 013	28 073	2	3 872	60 960
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	31 786	1 834	-	104	33 724
Nabycie/udzielenie pożyczek	-	1 834	-	-	1 834
Aktualizacja wartości (wycena)	30 161	-	-	-	30 161
Poniesienie nakładów	-	-	-	104	104
Inne	1 625	-	-	-	1 625
<b>Transfery</b>	-	(318)	-	-	(318)
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	4 036	-	-	4 036
Sprzedż/splata pożyczek	-	4 036	-	-	4 036
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>60 799</b>	<b>25 553</b>	<b>2</b>	<b>3 976</b>	<b>90 330</b>

W obu okresach sprawozdawczych nie były tworzone odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych.

## 6.2. Inwestycje krótkoterminowe

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

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku**

	Udzielone pożyczki	Razem
<b>w jednostkach pozostałych</b>		
<b>Saldo otwarcia, z tego:</b>	<b>2 486</b>	<b>2 486</b>
Wartość brutto	2 486	2 486
Odpisy aktualizujące	-	-
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Nabycie/udzielenie pożyczki	10	10
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
<b>Transfery</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>2 476</b>	<b>2 476</b>
Sprzedaż/Spłata pożyczki	2 476	2 476
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
<b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
Wartość brutto	20	20
Odpisy aktualizujące	-	-

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku**

	Udzielone pożyczki	Razem
<b>Saldo otwarcia, z tego:</b>	<b>502</b>	<b>502</b>
Wartość brutto	502	502
Odpisy aktualizujące	-	-
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>1 666</b>	<b>1 666</b>
Udzielenie pożyczek	1 666	1 666
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
<b>Transfery</b>	<b>318</b>	<b>318</b>
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Spłata pożyczek	-	-
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
<b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>	<b>2 486</b>	<b>2 486</b>
Wartość brutto	2 486	2 486
Odpisy aktualizujące	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

### 6.3. Aktywa finansowe

#### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

	Długoterm. aktywa finansowe w jedn. wycenianych metodą praw własności - udziały	Długoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki	Krótkoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki	Razem
<b>Saldo otwarcia, z tego:</b>	<b>60 799</b>	<b>25 553</b>	<b>2 486</b>	<b>88 838</b>
Wartość brutto	60 799	25 553	2 486	88 838
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>14 687</b>	<b>2 923</b>	<b>10</b>	<b>17 620</b>
Nabycie	5 530	1 645	10	7 185
Aktualizacja wartości	9 157	1 278	-	10 435
Inne	-	-	-	-
<b>Transfery</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>7 401</b>	<b>2 476</b>	<b>9 877</b>
Sprzedaż / Spłata pożyczek	-	7 401	2 476	9 877
Aktualizacja wartości	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>	<b>75 486</b>	<b>21 075</b>	<b>20</b>	<b>96 581</b>
Wartość brutto	75 486	21 075	20	96 581
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-

#### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Długoterm. aktywa finansowe w jedn. wycenianych metodą praw własności - udziały	Długoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki	Krótkoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki	Razem
<b>Saldo otwarcia, z tego:</b>	<b>29 013</b>	<b>28 073</b>	<b>502</b>	<b>57 588</b>
Wartość brutto	29 013	28 073	502	57 588
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>31 786</b>	<b>1 834</b>	<b>1 666</b>	<b>35 286</b>
Nabycie	-	1 834	1 666	3 500
Aktualizacja wartości	30 161	-	-	30 161
Inne	1 625	-	-	1 625
<b>Transfery</b>	<b>-</b>	<b>(318)</b>	<b>318</b>	<b>-</b>
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>4 036</b>	<b>-</b>	<b>4 036</b>
Sprzedaż / Spłata pożyczek	-	4 036	-	4 036
Aktualizacja wartości	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
<b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>	<b>60 799</b>	<b>25 553</b>	<b>2 486</b>	<b>88 838</b>
Wartość brutto	60 799	25 553	2 486	88 838
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-

## 7. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 046	33 218
Inne, w tym:	498	103
Pozostałe	498	103
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>44 544</b>	<b>33 321</b>
Koszty ubezpieczeń	1 244	1 827
Inne	3 192	3 029
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>4 436</b>	<b>4 856</b>

## 8. Kapitały

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 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	3 575 196	92%	50 zł
Pozostali udziałowcy	310 887	310 887	8%	50 zł
<b>Razem</b>	<b>3 886 083</b>	<b>3 886 083</b>	<b>100%</b>	-

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło dwie uchwały w przedmiocie wypłaty dywidendy w łącznej kwocie 21 739 tys. zł. Uchwała w przedmiocie wypłaty dywidendy w kwocie 10 870 tys. zł została podjęta w dniu 21 stycznia 2022 roku oraz druga uchwała w przedmiocie wypłaty dywidendy w kwocie w kwocie 10 870 tys. zł została podjęta w dniu 9 czerwca 2022 roku. Do dnia 31 grudnia 2022 roku Spółka wypłaciła udziałowcom dywidendę w kwocie 18 320 tys. zł. Niewypłacona dywidenda została zaprezentowana w innych zobowiązaniach wobec jednostek niepowiązanych.

## 9. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

### Kredyty, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
<b>Długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	753 273	733 173
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	118 974	113 865
Obligacje	276 413	115 774
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6 629	1 600
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	295	2 527
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>1 155 584</b>	<b>966 939</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	135 765	106 638
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	137 650	71 350
Obligacje	-	9 793
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 603	1 502
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	3 004	5 836
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	22 655	34 648
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>301 677</b>	<b>229 767</b>



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

**Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2022 roku**

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiąz. (w walucie)	Zobowiąz. (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	59 263	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.	EUR	3 163	14 836	Euribor + marża	31 grudnia 2023 roku (kredyt w rachunku kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie cywilne Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	11 262	Wibor + marża	22 czerwca 2024 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.	PLN	-	46 535	Wibor + marża	22 czerwca 2024 roku (kredyt w rachunku kredytowym)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
VeloBank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	18 320	Wibor + marża	29 lutego 2024 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków Cavatina GW Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A., gwarancja BGK.
mBank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	29 527	Wibor + marża	28 czerwca 2024 roku (kredyt w rachunku kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
AION S.A.	Cavatina Holding S.A.	EUR	11 393	53 431	Euribor + marża	11 marca 2028 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownictwa 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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

Alior Bank S.A.	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	61 376	Wibor + marża	31 marca 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 marca 2023 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 SPV 4 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 SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	2 370	Wibor + marża	31 maja 2023 roku (kredyt odnawialny na VAT)	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 SPV 4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	13 504	63 331	Euribor + marża	20 sierpnia 2023 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 SPV 8 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 S.A.	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	PLN	-	25 856	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 SPV 14 Sp. z o.o. z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania, pełnomocnictwo dla Banku Gospodarstwa Krajowego do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Kredytobiorcy tj. Cavatina SPV 14 Sp. z o.o., przelew praw na zabezpieczenie na rzecz Kredytobiorcy na podstawie Umowy Przelewu, zobowiązaniami Gwaranta wynikającymi z Gwarancji Pokrycia Przekroczonych Kosztów, zastawy rejestrowymi z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy finansowe z najwyższym stopniem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy rejestrowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitej zaangażowania kredytu, wraz z zastawami zwykłymi i finansowymi również na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach 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.	EUR	70 416	330 244	Euribor + marża	31 grudnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 grudnia 2027 roku (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV 3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	2 911	Wibor + marża	31 marca 2024 roku (kredyt odnawialny na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV 3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich- Wien AG	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	23 505	110 238	Euribor + marża	31 marca 2025 roku (konwersja na kredyt inwest.) 30 czerwca 2029 roku (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Krakowie, będących własnością Spółek Cavatina SPV5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunków, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy, cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w trybie Art. 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich- Wien AG	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	PLN	-	9 963	Wibor + marża	30 czerwca 2025 roku (kredyt na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Krakowie, będących własnością Spółek Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunków, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy, cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w trybie Art. 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
mBank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	9 782	Wibor + marża	31 sierpnia 2023 roku (kredyt na VAT)*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach kredytobiorcy w mBank S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

mBank S.A.	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	2 015	Wibor + marża	29 marca 2024 roku (kredyt odn. na VAT)	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach kredytobiorcy w mBank S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
ABS Bank Spółdzielczy	Recap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	24 000	Wibor + marża	31 lipca 2036 roku	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.
Bank Spółdzielczy w Skawinie	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	5 867	Wibor + marża	31 maja 2037 roku	Hipoteka na działce położonej w Krakowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. ReCap 5 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o. i Resi Capital S.A., zastaw zwykły i rejestrowy udziałów Resi Capital S.A., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., Resi Capital S.A. i Recap SPV 14 sp. z o.o., Weksel ReCap 5 Sp. z o.o. z poręczeniem Resi Capital S.A. oraz Cavatina Sp. z o.o.
mBank S.A.	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	2 981	Wibor + marża	14 września 2023 roku (kredyt na VAT)	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. KC Kredytobiorcy oraz Cavatina Sp. z o.o., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach kredytobiorcy w mBank S.A. oraz poręczenie Cavatina Sp. z o.o.,
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	EUR	455	2 135	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	EUR	491	2 303	Euribor + marża	30 kwietnia 2042 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	EUR	105	492	stałe	16 czerwca 2024 roku	brak
<b>Razem** w tym:</b>				<b>889 038</b>			
- część długoterminowa				753 273			
- część krótkoterminowa				135 765			

\* po dniu bilansowym kredyt został spłacony.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

**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	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.	41 156	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	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	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	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	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	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.
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	19 911	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	Wibor + marża	31 marca 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31	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

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

				marca 2023 roku (dzień spłaty)	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.	57 713	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	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 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. 777KC.
Bank Gospodarstwa Krajowego	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	1 307	Wibor + marża	20 grudnia 2023 roku (kredyt odnawialny na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością 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. 777KC.
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	Euribor + marża	31 grudnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 grudnia 2027	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

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

				roku (dzień spłaty)	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.
Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	39 050	Wibor + marża	31 grudnia 2024 roku (kredyt odnawialny na VAT)	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.
AION S.A.	Cavatina Holding S.A.	59 406	Euribor + marża	11 marca 2028 roku	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.
ABS Bank Spółdzielczy	Recap SPV 4 Sp. z o.o.	24 037	Wibor + marża	31 lipca 2036 roku	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową spółki Recap SPV 4 Sp. z o.o., poręczenie 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.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	2 198	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	1 531	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	368	stałe	3 listopada 2021 roku	n/d
<b>Razem**, w tym:</b>		<b>839 811</b>			
- część długoterminowa		733 173			
- część krótkoterminowa		106 638			

\* po dniu bilansowym kredyt został spłacony z środków pozyskanych z nowo podpisanej przez spółkę Tischnera Office Sp. z o.o. umowy kredytowej.

\*\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych w wysokości 185 215 tys. zł (w tym 113 865 tys. zł stanowiły pożyczki długoterminowe).

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

Pożyczki od jednostek niepowiązanych na dzień 31 grudnia 2022						
Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki ( w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 048	37 744	oprocentowanie stałe	3 września 2025 roku	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	1 291	6 053	Euribor + marża	15 stycznia 2023 roku**	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	5 214	24 452	oprocentowanie stałe	15 stycznia 2023 roku**	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie. Oświadczenie pożyczkobiorcy o ustanowieniu pierwszorzędnej hipoteki umownej na nieruchomości położonej we Wrocławiu do 150% kwoty pożyczki, umowa zastawu rejestrowego i zastawu cywilnego na udziałach, umowa zastawu rejestrowego na zbiorze Rzeczy i Praw, umowy zastanów rejestrowych i cywilnych na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków pożyczkobiorcy, umowa cesji praw, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A.
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	81 231	Wibor + marża	30 stycznia 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., umowa poręczenia zawarta przez Spółkę Cavatina Holding S.A., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Katowicach, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. do Maksymalnej Kwoty Zabezpieczenia.
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	3 082	14 453	oprocentowanie stałe	9 marca 2023 roku**	Hipoteka na działce położonej we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. KC Spółek ReCap 1 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., zastaw zwykły i rejestrowy udziałów Resi Capital S.A., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.,
Recap SPV 1 Sp. z o.o.*	USD	9 938	43 746	oprocentowanie stałe	26 maja 2023 roku	
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	39 544	Wibor + marża	11 marca 2023 roku**	brak
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	9 401	Wibor + marża	24 lutego 2023 roku**	brak
		-	-			
<b>Razem w tym:</b>			<b>256 624</b>			
- część długoterminowa			118 974			
- część krótkoterminowa			137 650			

\* po dniu bilansowym pożyczka została spłacona

\*\*po dniu bilansowym spółki z Grupy podpisały aneksy przedłużające termin spłaty na 31 stycznia 2024 roku (Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.) oraz 9 marca 2024 roku (Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.) oraz na 11 marca 2024 i 24 lutego 2024 (Cavatina Sp. z o.o. - Pożyczki otrzymane od głównego udziałowca Spółki)

Pożyczki od jednostek niepowiązanych na dzień 31 grudnia 2021



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki ( w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	3 397	15 625	oprocentowanie stałe	31 stycznia 2022 roku	Hipoteka warunkowa ustanowiona na działce położonej we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A.
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	2 247	10 334	oprocentowanie stałe	31 stycznia 2022 roku	Hipoteka warunkowa ustanowiona na działce położonej we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A.
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	1 894	8 711	Wibor + marża	24 lutego 2022 roku	n/d
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	7 894	36 308	Wibor + marża	11 marca 2022 roku	n/d
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	3 085	14 191	Wibor + marża	27 kwietnia 2026 roku	n/d
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	111	510	Wibor + marża	16 czerwca 2024 roku	n/d
RECAP SPV 1 Sp. z o.o.	USD	8 468	38 946	oprocentowanie stałe	26 maja 2023 roku	Hipoteka na działce położonej we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji RECAP SPV 1 Sp. z o.o. oraz Cavatina sp. z o.o., zastaw zwykły i rejestrowy 100 udziałów RESI CAPITAL S.A., poręczenie Cavatina sp. z o.o.
Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	33	150	oprocentowanie stałe	24 czerwca 2022 roku	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez spółkę Cavatina GW Sp. z o.o.
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	5 089	23 406	oprocentowanie stałe	15 stycznia 2023 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 052	37 033	oprocentowanie stałe	3 września 2025 roku	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
<b>Razem w tym:</b>			<b>185 214</b>			
- część długoterminowa			113 865			
- część krótkoterminowa			71 349			

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2022 roku							
Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiąz. w walucie	Zobowiąz. w tys. PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E	PLN	-	18 922	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.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E1	PLN	-	20 227	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 30 czerwca 2025 roku.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F	PLN	-	11 993	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.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F1	PLN	-	56 347	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 15 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 9 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.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022A	PLN	-	40 550	WIBOR + marża	8 września 2025 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.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022B	PLN	-	38 629	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 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.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022C	PLN	-	19 428	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 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.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022D	PLN	-	16 290	WIBOR + marża	17 maja 2026 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.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria EUR01	EUR	2 460	11 539	EURIBOR + marża	19 listopada 2025 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 2026 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria A	PLN	-	5 087	WIBOR + marża	14 kwietnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria B	PLN	-	8 450	WIBOR + marża	14 kwietnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN	-	14 731	WIBOR + marża	23 grudnia 2024 roku**	Hipoteka na działce położonej w Katowicach, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie przez Spółkę Cavatina sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2034 roku.
Resi GW Sp. z o.o.	Obligacje seria A	EUR	3 032	14 220	EURIBOR + marża	17 sierpnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. oraz Resi Capital S.A. do dnia 17 sierpnia 2028 roku.
<b>Razem w tym:</b>				<b>276 413</b>			
- część długoterminowa				276 413			
- część krótkoterminowa				-			

\*Po dniu bilansowym emitent wykupił obligacje o wartości nominalnej 2 500 tys. PLN \*\* Po dniu bilansowym emitent wykupił wszystkie wyemitowane obligacje.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

**Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2021 roku**

obligacje	Zobowiąz. w tys. PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	9 793	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	19 983	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	20 255	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	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	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.
<b>Razem w tym:</b>	<b>125 567</b>			
- część długoter.	115 774			
- część krótkoter.	9 793			

## 10. Odpisy aktualizujące wartość należności

Odpisy aktualizujące wartość należności utworzone zostały na należności, które w ocenie Grupy utraciły wartość.

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b>Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 788</b>	<b>2 736</b>
Zwiększenie*	4 159	1 384
Wykorzystanie	40	6
Odpisanie niewykorzystanych kwot (rozwiązanie odpisu)	106	1 326
<b>Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia**</b>	<b>6 801</b>	<b>2 788</b>

\*Przyrost rok do roku wynika m.in. z częściowego odpisu aktualizującego wartość kwot zatrzymanych z tytułu sprzedaży projektów biurowych.

\*\* W tym odpis na należności z najmu i aranżacji wynosił 89 tys. PLN (67 tys. PLN w 2021 roku).

## 11. Zobowiązania długoterminowe

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

### 31 grudnia 2022 roku

	do 1 roku*	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem długoter.
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	296 037	510 331	415 815	254 282	1 180 428
a) kredyty i pożyczki	273 415	259 665	375 728	236 854	872 247
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	232 366	27 757	16 290	276 413
c) z tytułu leasingu finansowego	2 603	3 993	2 636	-	6 629
d) z tytułu instrumentów pochodnych	3 004	-	-	295	295
e) inne	17 015	14 307	9 694	843	24 844
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>296 037</b>	<b>510 331</b>	<b>415 815</b>	<b>254 282</b>	<b>1 180 428</b>

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

**31 grudnia 2021 roku**

	do 1 roku*	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem długoterm.
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	207 703	346 397	120 902	516 214	983 513
a) kredyty i pożyczki	177 987	217 377	114 125	515 536	847 038
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 793	115 774	-	-	115 774
c) z tytułu leasingu finansowego	1 502	1 600	-	-	1 600
d) z tytułu instrumentów pochodnych	5 836	2 527	-	-	2 527
e) inne	12 585	9 119	6 777	678	16 574
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>207 703</b>	<b>346 397</b>	<b>120 902</b>	<b>516 214</b>	<b>983 513</b>

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

## 12. Rozliczenia międzyokresowe bierne

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe</b>		
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	269	1 534
- przychody z tyt. najmu	269	1 534
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	74 890	49 063
Pozostałe	34	232
<b>Razem</b>	<b>75 193</b>	<b>50 829</b>

## 13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy

Szczegółowe zestawienie ustanowionych zabezpieczeń opisane zostało w nocie 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 2022 roku

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel	Dłużnik	Podmiot udzielający gwarancji/fi nansowania dłużnikowi	Wartość zobowiązania warunkowego *	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Cavatina Holding S.A., Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Velo Bank S.A. (Getin Noble Bank S.A.)	4 837	31 grudnia 2024 roku	zabezpieczenie ewentualnych. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku.
<b>RAZEM</b>				<b>4 837</b>		

\* 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.

W związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Carbon Tower, Tischnera Office, Ocean Office Park budynek A spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. udzieliła gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących sprzedane nieruchomości, do maksymalnej kwoty równej wartości zrealizowanych prac budowlanych. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało zabezpieczone poprzez gwarancje ubezpieczeniowe lub bankowe na kwotę 4,8 mln EUR.

W poprzednich okresach sprawozdawczych Cavatina GW Sp. z o.o. udzieliła gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących sprzedane nieruchomości Equal Business Park budynki A, B, C,

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

Diamentum Office oraz Chmielna 89 do maksymalnej kwoty równej wartości zrealizowanych prac budowlanych. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało zabezpieczone poprzez gwarancje bankowe na łączną kwotę 35,5 mln PLN.

**Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2021 roku**

Rodzaj zobowiąz.	Poręczyciel	Dłużnik	Podmiot udzielający gwarancji/fi nansowania dłużnikowi	Wartość zobowiązania warunkowego*	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Cavatina Holding S.A., Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	4 837	31 grudnia 2024 roku	zabezpieczenie ewentualnych. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku.
<b>RAZEM</b>				<b>4 837</b>		

\* 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.

W poprzednich okresach sprawozdawczych Cavatina GW Sp. z o.o. udzieliła gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących sprzedane nieruchomości Equal Business Park budynki A, B, C, Diamentum Office oraz Chmielna 89 do maksymalnej kwoty równej wartości zrealizowanych prac budowlanych. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało zabezpieczone poprzez gwarancje bankowe na łączną kwotę 35,5 mln PLN.

## 15. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2022 i 2021 była następująca:

Rodzaj działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b>1. sprzedaż usług</b>	<b>81 830</b>	<b>45 523</b>
- najem powierzchni biurowych	58 835	38 653
- wykonanie aranżacji	13 712	1 735
- usługi pozostałe	9 283	5 135
<b>2. sprzedaż towarów i materiałów</b>	<b>1 132</b>	<b>1 375</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>82 962</b>	<b>46 898</b>

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w latach 2022 i 2021 była następująca:

Obszar działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
Sprzedaż krajowa (Polska)	80 458	46 659
Sprzedaż poza kraj	2 504	239
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>82 962</b>	<b>46 898</b>

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

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie w roku obrotowym	44 854	15 922
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień bilansowy	84 221	39 367

## 17. Zapasy

	Stan na początek roku	Nakłady na realizację inwestycji mieszkaniowych	Reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych (nota 6.1)	Pozostałe	Stan na koniec roku
Półprodukty i produkty w toku	665	51 999	243 215	-378	295 501
Pozostałe zapasy	693	-	-	428	1 121
<b>Razem</b>	<b>1 358</b>	<b>51 999</b>	<b>243 215</b>	<b>50</b>	<b>296 622</b>

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 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
<b>Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników</b>	<b>53 716</b>	<b>154 090</b>
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	10 206	29 277
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>	<b>14 814</b>	<b>49 981</b>
Różnica, w tym:	4 608	20 704
Wynikająca z różnic trwałych (głównie koszty reprezentacji NKUP)	120	1 426
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	1 584	-
Zmiana struktury udziałowej w jednostce zależnej	2 904	19 278

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

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 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 2022 roku	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	53 213	66 923	-13 710	3 886
Dodatnia wycena instrumentów pochodnych	-	1 184	-1 184	1 184
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	78	346	-268	193
Środki trwałe w leasingu finansowym (podatkowo uznawanym za leasing operacyjny)	1 719	630	1 089	-131
Dodatnie różnice kursowe	170	1 471	-1 301	448
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	3 851	3 265	586	387
Udziały w jednostce konsolidowanej MPW	13 459	11 285	2 174	5 773
Inne	2 114	989	1 125	642
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>74 604</b>	<b>86 093</b>	<b>-11 489</b>	<b>12 382</b>
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Rezerwy na niezafakturowane koszty realizacji inwestycji	13 394	13 986	-592	-16 042
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	571	2 705	-2 134	2 620
Ujemne różnice kursowe	434	3 463	-3 029	947
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	10 985	7 618	3 367	1 166
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	1 938	1 436	502	919
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	126	99	27	-51
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (podatkowo uznanego z leasing operacyjnego)	1 754	591	1 163	-106
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	18	591	-573	553
Limit finansowania dłużnego	14 294	2 560	11 734	900
Inne	532	169	363	-596
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>44 046</b>	<b>33 218</b>	<b>10 828</b>	<b>-9 690</b>
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto</b>	<b>44 046</b>	<b>33 218</b>	<b>10 828</b>	<b>-9 690</b>
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			22 317	-22 072

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 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
Amortyzacja	5 600	3 368
Zużycie materiałów i energii	23 216	5 605
Usługi obce	99 259	39 756
Podatki i opłaty	7 061	3 123
Wynagrodzenia	10 330	12 018
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 205	2 014
- emerytalne	1 492	1 192
Pozostałe koszty rodzajowe	11 114	4 929
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>158 785</b>	<b>70 812</b>
- Koszty sprzedaży	3 090	1 412
- Koszty ogólnego zarządu	57 513	49 652
- Zmiana stanu półproduktów*	52 288	- 248
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>45 894</b>	<b>19 997</b>

\*nakłady bezpośrednio poniesione na inwestycje mieszkaniowe, bez uwzględnienia efektu reklasyfikacji z nieruchomości inwestycyjnych.

## 20. Pozostałe przychody operacyjne

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
Zysk z tytułu rozchodu nieruchomości inwestycyjnych*	3 575	-
Dotacje	-	50
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	177 048	295 102
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	177 048	295 102
Inne przychody operacyjne, w tym:	7 984	5 047
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	106	1 331
- otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	1 161	-
- wynagrodzenie za odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży	135	-
- kary umowne	6 047	2 870
- inne	535	846
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>188 607</b>	<b>300 199</b>

\* W 2022 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży nieruchomości Carbon Tower we Wrocławiu, Ocean Office Parka A oraz Tischnera Office Krakowie. Cena sprzedaży kompleksu wyniosła 665 mln zł.

## 21. Pozostałe koszty operacyjne

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
Inne koszty operacyjne, w tym:	22 508	15 897
- koszty spraw spornych i napraw usterek	8 233	11 405*
- darowizny	8 387	1 662
- odpisane należności	4 187	1 384
- koszty likwidacji środków trwałych i WNiP	-	-
- inne	1 701	1 446
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>22 508</b>	<b>15 897</b>

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

Przyrost kosztów z tytułu odpisów na pozostałe należności wynika m.in. z częściowego odpisu aktualizującego wartość kwot zatrzymanych z tytułu sprzedaży projektów biurowych.



## 22. Przychody finansowe

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
Odsetki, w tym:	2 256	1 116
- odsetki od pożyczek udzielonych	2 181	1 114
- odsetki od należności handlowych	67	-
- odsetki bankowe i pozostałe	8	2
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym	5 003	-
- wycena instrumentów finansowych SWAP	5 003	-
Inne, w tym:	9	19
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	-	-
- pozostałe przychody finansowe	9	19
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>7 268</b>	<b>1 135</b>

## 23. Koszty finansowe

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku
Odsetki, w tym:	59 173	25 820
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	8 813	6 275
- odsetki od zobowiązań handlowych	293	15
- odsetki budżetowe	99	115
- odsetki bankowe	38 530	15 761
- odsetki od obligacji	10 768	3 458
- zrealizowane instrumenty IRS	191	88
- odsetki pozostałe, w tym z tyt. leasingu	479	108
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym:	-	1 547
- wycena instrumentów finansowych SWAP	-	1 547
Inne, w tym:	29 884	8 061
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	22 888	5 039
- koszty faktoringu	2 640	1 709
- pozostałe koszty finansowe	4 356	1 313
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>89 057</b>	<b>35 428</b>

## 24. Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31 grudnia 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
<b>Środki pieniężne w banku</b>	<b>96 458</b>	<b>184 260</b>
- rachunki bieżące	57 635	107 309
- rachunki VAT	1 693	31 752
- depozyty zabezpieczające spłatę zadłużenia oraz kaucje	37 130	45 199
<b>Środki pieniężne w kasie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inne środki pieniężne</b>	<b>40 682</b>	<b>-</b>
- inne środki pieniężne zabezpieczające spłatę zadłużenia	37 519	-
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	3 163	-
<b>Środki pieniężne, razem</b>	<b>137 140</b>	<b>184 260</b>

## 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 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	(22 815)	198
Kwoty zatrzymane z tytułu sprzedanych nieruchomości	13 418	-
<b>Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>(9 397)</b>	<b>198</b>
<i>Zobowiązania:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	288 057	719 720
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(120 637)	(524 292)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(150 846)	(97 118)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	3 937	570
Zmiana stanu z tyt. niewypłaconej dywidendy	(3 416)	-
Zmiana stanu wyceny instrumentów pochodnych	11 994	(40 850)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu faktoringu	288 057	719 720
<b>Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>24 086</b>	<b>23 078</b>
<i>Zapasy</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(295 264)	2 335
Zmiana klasyfikacji nieruchomości inwestycyjnych	245 293	-
<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>(49 971)</b>	<b>2 335</b>
<i>Rozliczenia międzyokresowe:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	13 562	14 273
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych z tytułu realizowanych projektów budowlanych	(25 827)	(8 684)
<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>(12 265)</b>	<b>5 589</b>
<i>Inne korekty z działalności operacyjnej:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Wycena instrumentów pochodnych	(5 003)	1 547
Koszty programu motywacyjnego	-	6 334
Zmiana struktury udziałowej jednostki zależnej	15 282	101 462
Podatek odroczonej ujęty bezpośrednio w kapitale własnym spółki zależnej	-	1 219
Pozostałe	34	(8)
<b>Inne korekty razem</b>	<b>10 313</b>	<b>110 554</b>
<i>Inne wpływy finansowe:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Wpływy netto z publicznej emisji akcji spółki zależnej	-	180 342
Płatności w formie akcji w jednostce zależnej	-	6 862
Wpływy z tytułu faktoringu odwrotnego	107 818	116 991
<b>Inne wpływy finansowe razem</b>	<b>107 818</b>	<b>304 195</b>

## 26. Rezerwy

Wartość rezerw na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła: 2 633 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosła 222 tys. zł. Różnica na saldach to realizacja rezerw.

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

<i>Grupa zatrudnionych</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>
Pracownicy umysłowi	115,7	75,4
Pracownicy fizyczni	9	4,4
<b>Zatrudnienie, razem</b>	<b>124,7</b>	<b>79,8</b>

## 28. Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku w podziale na rodzaje usług:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku**</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku*</i>
Obowiązkowe badanie roczne sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. oraz spółek zależnych z Grupy	409	375
Inne usługi poświadczające (w tym m.in. przegląd półroczny oraz list poświadczający w związku z pierwszą ofertą publiczną)	58	338
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
<b>Razem</b>	<b>467</b>	<b>713</b>

\*w tym 667 tys. PLN dotyczy Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz 46 tys. PLN Pro Audit Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o.

\*\*w tym 367 tys. PLN dotyczy Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 87 tys. PLN Pro Audit Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o. oraz 13 tys. PLN Polinvest Audit Sp. 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 2022 roku i w roku poprzednim roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

## 30. Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący

Na dzień sporządzenia sprawozdania zarząd Jednostki dominującej nie podjął decyzji odnośnie przeznaczenia zysku za rok bieżący.

## 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 / ceny sprzedaży mieszkań,

które bezpośrednio determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży danego projektu. W zawieranych umowach najmu 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 zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro.

Ponadto, ze względu na osiąganie przychodów z tytułu najmu i aranżacji oraz sprzedaży projektów 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 oraz wzrost przychodów i marż z tyt. sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych.

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 13 stycznia 2023 roku spółka Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z Perpetum 10 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 6 432 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 stycznia 2024 roku.

W dniu 17 stycznia 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt w Hypo Noe Landesbank Für Niederösterreich Und Wien AG z siedzibą w Austrii związany z refinansowaniem części nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku z inwestycją Quorum Office Park B we Wrocławiu na maksymalną kwotę 14 250 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 17 stycznia 2025 roku.

W dniu 1 lutego 2023 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu nowego programu emisji obligacji w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. W dniu 29 marca 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny na podstawie którego zostanie przeprowadzona emisja obligacji w ramach Programu.

W dniu 2 lutego 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV13 Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego dla inwestycji położonej w Bielsku-Białej dla budynku Cavatina Hall B na kwotę maksymalną 30 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 25 czerwca 2034 roku.

Dnia 15 lutego 2023 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Ocean Office B w Krakowie o powierzchni 28,5 tys. m<sup>2</sup> GLA.

Dnia 27 lutego 2023 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Cavatina Hall B w Bielsku-Białej o powierzchni 4,8 tys. m<sup>2</sup> GLA.

W dniu 14 marca 2023 roku spółka Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z QVP I SCSp z siedzibą w Luksemburgu przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 3 061 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 9 marca 2024 roku.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku  
(w tysiącach złotych)

---

W dniu 17 marca 2023 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała umowę faktoringu odwrotnego z KUKI Finance S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie łącznej 10 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 17 marca 2024 roku.

Dnia 31 marca 2023 roku zakończono prace remontowo-budowlane nieruchomości inwestycyjnej WiMa D, co w myśl przepisów prawa budowlanego oznacza, że wyżej wymieniona nieruchomość może być użytkowana.

Po dniu bilansowym zmieniony został model biznesowy dla nieruchomości inwestycyjnych WiMa Apartments oraz Tuwima Apartments. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nieruchomości te realizowane są z zamiarem indywidualnej sprzedaży mieszkań.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku spółki zależne Recap SPV 1 Sp. z o.o. oraz Recap SPV 3 Sp. z o.o. zawarły z Regera Sarl z siedzibą w Luksemburgu umowę pożyczek, których celem jest refinansowanie oraz dalsze finansowanie budowy (i) budynku Quorum Apartments - budynek C we Wrocławiu oraz (ii) budynku Global Apartments - budynek B w Katowicach. Łączna kwota otrzymanych pożyczek wyniosła 43 mln EUR. Umowy przewidują m.in. obowiązek zachowania odpowiednich poziomów wskaźników finansowych i operacyjnych (w tym dotyczących narastającego wolumenu sprzedaży weryfikowanego w odstępach miesięcznych), które są na bieżąco monitorowane przez Zarząd i co do których nie zidentyfikowano ryzyka przekroczenia umownych poziomów.

W dniu 11 maja 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Cavatina sp. z o.o., na podstawie art. 45.1.A Ustawy o rachunkowości, podjęło uchwałę w sprawie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej/ Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej („dalej MSSF EU”) od dnia 1 stycznia 2023 roku. Spółka jest w trakcie prac dotyczących identyfikacji różnic pomiędzy dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości a MSSF EU oraz ustalenia wpływu obowiązkowych zwolnień przewidzianych przez MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy (dalej „MSSF 1”) oraz wyboru dobrowolnych zwolnień z MSSF 1. Prace prowadzone są zarówno dla potrzeb jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki jak i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. W odniesieniu do najistotniejszych aktywów Grupy Spółka nie przewiduje różnic w identyfikacji nieruchomości inwestycyjnych oraz w wycenie nieruchomości inwestycyjnych w porównaniu z zasadami rachunkowości zastosowanymi w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

W dniu 11 maja 2023 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o emisji do 25.000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o łącznej wartości nominalnej do 25 mln PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 5 grudnia 2026 roku.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

**Sporządziła**

.....

*Dyrektor Działu Księgowości*

Barbara Falewicz

**Podpisy Zarządu**

.....

*Prezes Zarządu*

Michał Dziuda

Kraków, dnia 30 maja 2023 roku

