

# **GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK  
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU  
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA**

Kraków, 3 czerwca 2020 roku

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

---

|  |    |
|--|----|
| Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....   | 4  |
| 1. Informacje ogólne.....  | 4  |
| 2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....  | 4  |
| 3. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....  | 4  |
| 4. Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu.....   | 6  |
| 5. Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych.....  | 7  |
| 6. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości.....   | 7  |
| 6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....  | 7  |
| 6.2. Wartości niematerialne i prawne.....  | 7  |
| 6.3. Środki trwałe.....  | 8  |
| 6.4. Środki trwałe w budowie.....  | 8  |
| 6.5. Zasady konsolidacji.....  | 9  |
| 6.6. Inwestycje w nieruchomości.....   | 9  |
| 6.7. Aktywa finansowe.....   | 9  |
| 6.8. Zapasy.....   | 10 |
| 6.9. Należności krótko- i długoterminowe.....  | 10 |
| 6.10. Transakcje w walucie obcej.....  | 11 |
| 6.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....  | 11 |
| 6.12. Rozliczenia międzyokresowe.....  | 12 |
| 6.13. Kapitał podstawowy.....  | 12 |
| 6.14. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu.....   | 12 |
| 6.15. Koszty finansowania zewnętrznego.....  | 12 |
| 6.16. Odroczone podatki dochodowe.....   | 12 |
| 6.17. Uznawanie przychodów.....  | 13 |
| 7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.....   | 14 |
| 8. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....   | 14 |
| Bilans.....  | 15 |
| Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny).....   | 19 |
| skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.....  | 20 |
| Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).....   | 22 |
| Dodatkowe informacje i objaśnienia.....  | 24 |
| 1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów..... | 24 |
| 2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu..... | 24 |
| 3. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.....                          | 24 |
| 4. Wartości niematerialne i prawne.....  | 25 |
| 5. Rzeczowe aktywa trwałe.....   | 27 |
| 6. Inwestycje.....   | 29 |
| 6.1. Inwestycje długoterminowe.....  | 29 |
| 6.2. Inwestycje krótkoterminowe.....   | 32 |
| 6.3. Aktywa finansowe.....   | 33 |
| 6.4. Papiery wartościowe lub prawa.....  | 33 |
| 7. Rozliczenia międzyokresowe czynne.....  | 34 |
| 8. Kapitały.....   | 34 |
| 9. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....  | 35 |
| 10. Odpisy aktualizujące wartość należności.....   | 43 |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 11. | Zobowiązania długoterminowe.....  | 43 |
| 12. | Rozliczenia międzyokresowe bierne.....  | 43 |
| 13. | Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy.....  | 44 |
| 14. | Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe .....  | 44 |
| 15. | Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży .....   | 45 |
| 16. | Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie .....   | 45 |
| 17. | Odpisy aktualizujące wartość zapasów .....  | 45 |
| 18. | Podatek dochodowy .....   | 45 |
| 19. | Koszty w układzie rodzajowym.....   | 47 |
| 20. | Pozostałe przychody operacyjne.....   | 47 |
| 21. | Pozostałe koszty operacyjne .....   | 47 |
| 22. | Przychody finansowe .....   | 48 |
| 23. | Koszty finansowe.....   | 48 |
| 24. | Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....   | 48 |
| 25. | Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych ..... | 48 |
| 26. | Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe .....  | 49 |
| 27. | Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej.....  | 50 |
| 28. | Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi .....  | 50 |
| 29. | Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący .....   | 50 |
| 30. | Instrumenty finansowe.....  | 50 |
| 31. | Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....  | 51 |

## **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 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Bieżący rok obrotowy jest pierwszym okresem dla którego zgodnie z UoR Jednostka dominująca jest zobowiązana do przygotowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Cavatina Sp. z o.o. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17.10.2014 r 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 oraz jej jednostek zależnych 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 spółkom powiązanym 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.

### **2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę dominującą i jednostki podporządkowane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2019 roku. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki powiązane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności. Zarząd Jednostki dominującej w swojej analizie uwzględnił również wpływ epidemii wirusa COVID-19, która została szerzej opisana w nocie dotyczącej zdarzeń następujących po dniu bilansowym. Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza gromadzenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe, które podlegają prolongacie oraz kredyty na finansowanie podatku VAT, które spłacane są ze zwrotów podatku VAT do poszczególnych spółek z Grupy. Ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem żadnego zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

### **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

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

stowarzyszonej, trwale 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 % | Udział Jednostki dominującej w kapitale w % |
|--|----------------|--|---|---|
|  |                |  | 31 grudnia 2019                             | 31 grudnia 2018                             |
| Cavatina Holding S.A.                        | Kraków         | działalność holdingowa   | 100%  | 100%  |
| Cavatina GW Sp. z o.o.                       | Kraków         | generalny wykonawca robót budowlanych  | 100%  | 100%  |
| Equal I Sp. z o.o.                           | Kraków         | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie                                   | 100%  | 100%  |
| 100K Sp. z o.o.                              | Bielsko- Biała | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie                                   | 100%  | 100%  |
| Equal III Sp. z o.o.                         | Kraków         | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie                                   | 100%  | 100%  |
| Diamentum Office Sp. z o.o.                  | Kraków         | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku) | 100%  | 100%  |
| Carbon Tower Sp. z o.o.                      | Kraków         | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu  | 100%  | 100%  |
| Tischnera Office sp. z o.o.                  | Kraków         | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie  | 100%  | 100%  |
| Cavatina Office Sp. z o.o.                   | Kraków         | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią                                | 100%  | 100%  |
| Cavatina & Partners International Sp. z o.o. | Kraków         | rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych   | 100%  | 100%  |
| Deweloper Media Sp. z o.o.                   | Kraków         | działalność wydawnicza   | 100%  | 100%  |
| Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.                   | Kraków         | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią                                  | 100%  | 100%  |
| Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.                   | Kraków         | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią                                  | 100%  | 100%  |
| Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.                    | Kraków         | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią                                  | 100%  | 100%  |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

|                            |                         |  |      |      |
|----------------------------|-------------------------|--|------|------|
| Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.  | Kraków                  | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią   | 100% | 100% |
| Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.  | Kraków                  | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią | 100% | 100% |
| Pensieri Sp. z o.o.        | Kraków                  | sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego   | 100% | 100% |
| Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.  | Kraków                  | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią   | 100% | 100% |
| Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.  | Kraków                  | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią   | 100% | 100% |
| Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.  | Kraków                  | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią   | 100% | 100% |
| Quickwork Sp. z o.o.       | Kraków                  | wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i>                               | 100% | n/d  |
| Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. | Kraków                  | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią   | 100% | n/d  |
| Cavatina Architects GmbH   | Berlin, Niemcy          | rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych   | 100% | 100% |
| Cavatina & Partners UK LTD | London, Wielka Brytania | rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych   | 100% | 100% |
| Pensieri di Cavatina srl   | Cortona, Włochy         | prowadzenie działalności rolniczej, produkcja artykułów spożywczych pochodzenia włoskiego      | 100% | 100% |
| Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. | Kraków                  | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią   | 100% | n/d  |
| Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. | Kraków                  | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią   | 100% | n/d  |
| Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. | Kraków                  | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią   | 100% | n/d  |

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony.

#### 4. JEDNOSTKI, W KTÓRYCH GRUPA JEST ZAANGAŻOWANA W KAPITALE JEDNAK NIE WYWIERA ZNACZĄCEGO WPŁYWU

Grupa Kapitałowa poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakiegokolwiek udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Jednostką w której Grupa jest zaangażowana w kapitale, jednak nie wywiera znaczącego wpływu jest Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej w której Jednostka Dominująca posiada udziały o wartości 82 368 000,00 zł, dające 16% udziału w prawie głosu.

W pierwszym kwartale 2020 r. sprzedane zostały akcje spółki Murapol S.A., osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość ujętą w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 r.

## **5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY/ POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH**

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

W okresie porównawczym w dniu 22.01.2018 Cavatina spółka z o.o. objęła wkładem niepieniężnym w postaci aportu 100% udziałów w spółkach zależnych: Diamantum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej. Nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Cavatiny Sp. z o.o. z kwoty 83.609.450 zł do kwoty 139.004.150 zł.

Ponadto z dniem 08.05.2018 Cavatina spółka z o.o. objęła wkładem niepieniężnym w postaci aportu 100% udziałów w spółce zależnej Equal I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Dokonano również podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 194.304.150,00 zł.

Udziały w/w spółkach zostały następnie wniesione aportem do spółki zależnej Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie celem pokrycia nowoutworzonych akcji w ramach podwyższania kapitału zakładowego – udziały w spółce Diamantum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie z dniem 26.02.2018, udziały w spółce 100K Sp. z o.o. z dniem 26.02.2018 oraz udziały w spółce Equal I z dniem 31.07.2018.

## **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 finansowych.

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

### **6.2. Wartości niematerialne i prawne**

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

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

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

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 10 000,00 zł w dniu przyjęcia do użytkowania — jednorazowe spisanie w koszty amortyzacji.

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

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

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

### **6.3. Środki trwałe**

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

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Na dzień 31 grudnia 2019 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 10 lat |
| Urządzenia techniczne i maszyny  | do 10 lat |
| Środki transportu  | do 5 lat  |
| Inne środki trwałe   | do 10 lat |

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

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

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

### **6.4. Środki trwałe w budowie**

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



## 6.5. Zasady konsolidacji

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

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

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

## 6.6. Inwestycje w nieruchomości

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) zalicza się takie nieruchomości, których spółki Grupy Kapitałowej nie użytkują na własne potrzeby, ale które spółki, dla których jedynym majątkiem są nieruchomości inwestycyjne i działalność z nimi związana jest podstawową i jedyną działalnością tych spółek, posiadają w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu. Inwestycje w nieruchomości wyceniane są do wartości godziwej, a skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/przychodów operacyjnych. 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.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie również wyceniane są do wartości godziwej. Wartość godziwą inwestycji w trakcie budowy stanowi wartość rynkowa gruntu, na którym posadowiona jest inwestycja oraz poniesione do dnia bilansowe nakłady na budowę. Nakłady na budowę obejmują wartość usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich (z uwzględnieniem marży generalnego wykonawcy) oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów (np. podatków i opłat) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji w tym związanych z tym finansowaniem instrumentów pochodnych.

## 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 przeznaczane 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.

Zakupione grunty związane z realizowanymi inwestycjami do momentu uzyskania pozwolenia na budowę, prezentowane są jako towary, w cenie nabycia, która odpowiada ich wartości godziwej, a po rozpoczęciu inwestycji do momentu oddania inwestycji do użytkowania klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

### **6.9. Należności krótko- i długoterminowe**

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

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

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

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

#### 6.10. Transakcje w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

|     | <i>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>31 grudnia 2018 roku</i> |
|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| USD | 3,7977                      | 3,7597                      |
| EUR | 4,2585                      | 4,3000                      |
| GBP | 4,9971                      | 4,7895                      |

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 2019 i 31 grudnia 2018:

|     | <i>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>31 grudnia 2018 roku</i> |
|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| EUR | 4,2585                      | 4,3000                      |

Uśredniony kurs NBP za okres od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 oraz za okres od 01 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018:

|     | <i>2019</i> | <i>2018</i> |
|-----|-------------|-------------|
| EUR | 4,3018      | 4,2669      |

#### 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.

Wypłacone 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, za 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 odnoszona jest na wartość inwestycji (tj. produkcji w toku).

#### **6.15. 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.

#### **6.16. Odroczonego podatek dochodowy**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi**

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

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

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem 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 będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

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

### **6.17. Uznawanie przychodów**

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

**6.17.1. Sprzedaż inwestycji**

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

**6.17.2. 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.

**6.17.3. Odsetki**

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

**6.17.4. 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**

Bieżący rok obrotowy jest pierwszym okresem dla którego przygotowano zostało skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Sprawozdania jednostkowe spółek wchodzących w skład grupy za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

**8. KRYTERIA WYŁĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**BILANS**

**Aktywa**

|   | <i>Nota</i> | <i>Na dzień<br/>31 grudnia 2019<br/>roku</i> | <i>Na dzień<br/>31 grudnia 2018<br/>roku</i> |
|---|-------------|--|--|
| <b>A. Aktywa trwałe</b>   |             | <b>1 341 349 883,84</b>                      | <b>985 222 344,42</b>                        |
| <b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>   | <b>4</b>    | <b>987 297,96</b>                            | <b>350 087,88</b>                            |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych   |             | -  | -  |
| 2. Wartość firmy  |             | -  | -  |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne   |             | 987 297,96                                   | 350 087,88                                   |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne  |             | -  | -  |
| <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>18 640 713,41</b>                         | <b>11 982 165,36</b>                         |
| 1. Środki trwałe  |             | 18 386 817,38                                | 11 981 352,35                                |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)  |             | 5 301 240,57                                 | 5 017 734,50                                 |
| b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                                       |             | 9 744 134,58                                 | 4 047 405,77                                 |
| c) urządzenia techniczne i maszyny  |             | 830 799,97                                   | 892 781,12                                   |
| d) środki transportu  |             | 998 146,54                                   | 1 308 744,24                                 |
| e) inne środki trwałe   |             | 1 512 495,72                                 | 714 686,72                                   |
| 2. Środki trwałe w budowie  |             | 745,24                                       | -  |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie  |             | 253 150,79                                   | 813,01                                       |
| <b>IV. Należności długoterminowe</b>  |             | <b>3 259 926,85</b>                          | -  |
| 1. Od jednostek powiązanych   |             | -  | -  |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                               |             | -  | -  |
| 3. Od pozostałych jednostek   |             | 3 259 926,85                                 | -  |
| <b>V. Inwestycje długoterminowe</b>   | <b>6.1</b>  | <b>1 297 165 244,41</b>                      | <b>955 585 864,38</b>                        |
| 1. Nieruchomości  |             | 1 211 385 615,51                             | 870 654 510,42                               |
| 2. Wartości niematerialne i prawne  |             | -  | -  |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe  |             | 82 370 214,42                                | 82 370 236,00                                |
| 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                  |             | -  | -  |
| - udziały lub akcje   |             | -  | -  |
| - inne papiery wartościowe  |             | -  | -  |
| - udzielone pożyczki  |             | -  | -  |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe  |             | -  | -  |
| c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                              |             | 82 368 000,00                                | 82 368 000,00                                |
| - udziały lub akcje   |             | 82 368 000,00                                | 82 368 000,00                                |
| - inne papiery wartościowe  |             | -  | -  |
| - udzielone pożyczki  |             | -  | -  |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe  |             | -  | -  |
| d) w pozostałych jednostkach  |             | 2 214,42                                     | 2 236,00                                     |
| - udziały lub akcje   |             | -  | -  |
| - inne papiery wartościowe  |             | -  | -  |
| - udzielone pożyczki  |             | -  | -  |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe  |             | 2 214,42                                     | 2 236,00                                     |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe   |             | 3 409 414,48                                 | 2 561 117,96                                 |
| <b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  | <b>7</b>    | <b>21 296 701,21</b>                         | <b>17 304 226,80</b>                         |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 18          | 20 573 885,82                                | 10 872 396,10                                |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe  |             | 722 815,39                                   | 6 431 830,70                                 |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

|   | Nota       | Na dzień<br>31 grudnia 2019<br>roku | Na dzień<br>31 grudnia 2018<br>roku |
|---|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Aktywa</b>   |            |                                     |                                     |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>   |            | <b>167 894 784,50</b>               | <b>116 488 274,79</b>               |
| <b>I. Zapasy</b>  |            | 60 253 531,83                       | 56 265 661,92                       |
| 1. Materiały  |            | 1 141,28                            | 9 421,30                            |
| 2. Półprodukty i produkty w toku  |            | 26 147 909,40                       | 10 454 541,26                       |
| 3. Produkty gotowe  |            | 3 679,34                            | 72 377,60                           |
| 4. Towary   |            | 29 358 586,44                       | 42 365 670,50                       |
| 5. Zaliczki na dostawy i usługi   |            | 4 742 215,37                        | 3 363 651,26                        |
| <b>II. Należności krótkoterminowe</b>   |            | <b>32 956 962,30</b>                | <b>25 384 364,30</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                    |            | -                                   | -                                   |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   |            | -                                   | -                                   |
| - do 12 miesięcy  |            | -                                   | -                                   |
| - powyżej 12 miesięcy   |            | -                                   | -                                   |
| b) inne   |            | -                                   | -                                   |
| 3. Należności od pozostałych jednostek  |            | 32 956 962,30                       | 25 384 364,30                       |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   |            | 14 048 412,26                       | 4 875 174,32                        |
| - do 12 miesięcy  |            | 14 048 412,26                       | 4 875 174,32                        |
| - powyżej 12 miesięcy   |            | -                                   | -                                   |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |            | 17 077 188,47                       | 16 758 312,91                       |
| c) inne   |            | 1 831 361,57                        | 3 750 877,07                        |
| d) dochodzone na drodze sądowej   |            | -                                   | -                                   |
| <b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>  | <b>6.2</b> | <b>62 509 736,87</b>                | <b>28 356 752,67</b>                |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe   |            | 62 509 736,87                       | 28 356 752,67                       |
| 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  |            | 8 966 519,03                        | 544 153,78                          |
| - udziały lub akcje   |            | -                                   | -                                   |
| - inne papiery wartościowe  |            | -                                   | -                                   |
| - udzielone pożyczki  |            | 8 966 519,03                        | 544 153,78                          |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe   |            | -                                   | -                                   |
| d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne   | 24         | 53 543 217,84                       | 27 812 598,89                       |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach  |            | 53 539 001,73                       | 27 803 332,81                       |
| - inne środki pieniężne   |            | 4 216,11                            | 9 266,08                            |
| - inne aktywa pieniężne   |            | -                                   | -                                   |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe  |            | -                                   | -                                   |
| <b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>   | <b>7</b>   | <b>12 174 553,50</b>                | <b>6 481 495,90</b>                 |
| <b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>  |            | -                                   | -                                   |
| <b>D. Udziały (akcje) własne</b>  |            | -                                   | -                                   |
| <b>Aktywa razem</b>   |            | <b>1 509 244 668,34</b>             | <b>1 101 710 619,21</b>             |



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**Pasywa**

|   | Nota      | Na dzień<br>31 grudnia 2019<br>roku | Na dzień<br>31 grudnia 2018<br>roku |
|---|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>  |           | <b>516 890 388,70</b>               | <b>437 263 531,26</b>               |
| <b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>  | <b>8</b>  | <b>194 304 150,00</b>               | <b>194 304 150,00</b>               |
| <b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>   |           | <b>9 430 345,13</b>                 | <b>9 430 345,13</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>                                  |           | <b>12 950,04</b>                    | -                                   |
| - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki  |           | -                                   | -                                   |
| <b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>  |           | <b>-55 328,54</b>                   | <b>- 13 805,98</b>                  |
| <b>VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>   |           | <b>223 529 892,07</b>               | <b>53 213 805,33</b>                |
| <b>VII. Zysk/ (strata) netto</b>  |           | <b>89 668 380,00</b>                | <b>180 329 036,78</b>               |
| <b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>                 |           | -                                   | -                                   |
| <b>B. Kapitały mniejszości</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>992 354 279,64</b>               | <b>664 447 087,95</b>               |
| <b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>   |           | <b>54 038 808,79</b>                | <b>50 163 407,86</b>                |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 18        | 54 016 728,47                       | 50 104 539,19                       |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne  |           | 13 563,32                           | 5 254,60                            |
| - długoterminowa  |           | 13 563,32                           | 5 254,60                            |
| - krótkoterminowa   |           | -                                   | -                                   |
| 3. Pozostałe rezerwy  |           | 8 517,00                            | 53 614,07                           |
| - długoterminowe  |           | -                                   | -                                   |
| - krótkoterminowe   |           | 8 517,00                            | 53 614,07                           |
| <b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>  | <b>11</b> | <b>593 778 063,48</b>               | <b>443 353 598,78</b>               |
| 1. Wobec jednostek powiązanych  |           | -                                   | -                                   |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale        |           | -                                   | -                                   |
| 3. Wobec pozostałych jednostek  |           | 593 778 063,48                      | 443 353 598,78                      |
| a) kredyty i pożyczki   | 9         | 553 386 117,96                      | 369 672 838,52                      |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | 9         | 29 268 162,67                       | 60 960 199,32                       |
| c) inne zobowiązania finansowe  |           | 4 932 279,90                        | 7 256 640,08                        |
| d) zobowiązania wekslowe  |           | -                                   | -                                   |
| e) inne   |           | 6 191 502,95                        | 5 463 920,86                        |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

|  | Nota      | Na dzień<br>31 grudnia 2019<br>roku | Na dzień<br>31 grudnia 2018<br>roku |
|--|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Pasywa</b>  |           |                                     |                                     |
| <b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |           | <b>303 185 409,56</b>               | <b>142 754 080,65</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      |           | -                                   | -                                   |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |           | -                                   | -                                   |
| - do 12 miesięcy   |           | -                                   | -                                   |
| - powyżej 12 miesięcy  |           | -                                   | -                                   |
| b) inne  |           | -                                   | -                                   |
| 3. Wobec pozostałych jednostek   |           | 303 185 409,56                      | 142 754 080,65                      |
| a) kredyty i pożyczki  | 9         | 90 583 765,36                       | 47 062 959,20                       |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   | 9         | 68 938 268,57                       | 36 565 818,31                       |
| c) inne zobowiązania finansowe   |           | 595 537,28                          | 9 388 430,55                        |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |           | 49 015 543,31                       | 31 660 007,95                       |
| - do 12 miesięcy   |           | 49 015 543,31                       | 31 660 007,95                       |
| - powyżej 12 miesięcy  |           | -                                   | -                                   |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi  |           | 64 135 500,00                       | -                                   |
| f) zobowiązania wekslowe   |           | -                                   | -                                   |
| g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |           | 7 259 416,76                        | 10 430 262,72                       |
| h) z tytułu wynagrodzeń  |           | 518 532,84                          | 195 210,48                          |
| i) inne  |           | 22 138 845,44                       | 7 451 391,44                        |
| 4. Fundusze specjalne  |           | -                                   | -                                   |
| <b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>  | <b>12</b> | <b>41 351 997,81</b>                | <b>28 176 000,66</b>                |
| 1. Ujemna wartość firmy  |           | -                                   | -                                   |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe   |           | 41 351 997,81                       | 28 176 000,66                       |
| - długoterminowe   |           | -                                   | -                                   |
| - krótkoterminowe  |           | 41 351 997,81                       | 28 176 000,66                       |
| <b>Pasywa razem</b>  |           | <b>1 509 244 668,34</b>             | <b>1 101 710 619,21</b>             |

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)**

|   | Nota      | Rok zakończony dnia<br>31 grudnia 2019 roku | Rok zakończony dnia<br>31 grudnia 2018 roku |
|---|-----------|---|---|
| <b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>                        | <b>15</b> | <b>39 485 762,90</b>                        | <b>24 375 033,48</b>                        |
| - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej                                     |           |   |   |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów   |           | 37 906 040,29                               | 24 333 475,02                               |
| II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów   |           | 1 579 722,61                                | 41 558,46                                   |
| <b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>                                  |           | <b>23 333 892,80</b>                        | <b>12 471 572,70</b>                        |
| I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów  | 19        | 22 090 543,14                               | 12 360 977,20                               |
| II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów  |           | 1 243 349,66                                | 110 595,50                                  |
| <b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>  |           | <b>16 151 870,10</b>                        | <b>11 903 460,78</b>                        |
| <b>D. Koszty sprzedaży</b>  | <b>19</b> | <b>2 888 078,78</b>                         | <b>1 258 667,14</b>                         |
| <b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>   | <b>19</b> | <b>19 817 569,97</b>                        | <b>19 462 576,76</b>                        |
| <b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>   |           | <b>- 6 553 778,65</b>                       | <b>- 8 817 783,12</b>                       |
| <b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>  | <b>20</b> | <b>134 591 124,81</b>                       | <b>250 848 977,62</b>                       |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych   |           | -   | -   |
| II. Dotacje   |           | -   | -   |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych   |           | 132 037 571,93                              | 250 286 432,19                              |
| IV. Inne przychody operacyjne   |           | 2 553 552,88                                | 562 545,43                                  |
| <b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>   | <b>21</b> | <b>3 323 780,35</b>                         | <b>1 237 387,43</b>                         |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych   |           | -   | -   |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych  |           | -   | -   |
| III. Inne koszty operacyjne   |           | 3 323 780,35                                | 1 237 387,43                                |
| <b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>   |           | <b>124 713 565,81</b>                       | <b>240 793 807,07</b>                       |
| <b>J. Przychody finansowe</b>   | <b>22</b> | <b>5 205 616,91</b>                         | <b>292 053,99</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   |           | 265 592,59                                  | 287 223,99                                  |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym  |           | -   | -   |
| - w jednostkach powiązanych   |           | -   | -   |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych   |           | 4 578 566,52                                | -   |
| V. Inne   |           | 361 457,80                                  | 4 830,00                                    |
| <b>K. Koszty finansowe</b>  | <b>23</b> | <b>18 132 210,90</b>                        | <b>16 074 571,35</b>                        |
| I. Odsetki  |           | 14 698 242,10                               | 9 652 837,92                                |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:  |           | -   | -   |
| - w jednostkach powiązanych   |           | -   | -   |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych  |           | -   | 1 635 141,21                                |
| IV. Inne  |           | 3 433 968,80                                | 4 786 592,22                                |
| <b>L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>         |           | -   | -   |
| <b>M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)</b>  |           | <b>111 786 971,82</b>                       | <b>225 011 289,71</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>R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)</b>   |           | <b>111 786 971,82</b>                       | <b>225 011 289,71</b>                       |
| S. Podatek dochodowy  | 18        | 22 118 591,82                               | 44 682 252,93                               |
| T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)                                      |           | -   | -   |
| U. Zyski/ (straty) mniejszości  |           | -   | -   |
| <b>W. Zysk/ (strata) netto (R–S–T+/- U)</b>   |           | <b>89 668 380,00</b>                        | <b>180 329 036,78</b>                       |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM**

| <i>Nota</i>   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|---|---|---|
| <b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>                        | <b>437 263 531,26</b>                               | <b>122 147 792,64</b>                               |
| - korekty błędów  | -   | -   |
| <b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b> | <b>437 263 531,26</b>                               | <b>122 147 792,64</b>                               |
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu                                | 194 304 150,00                                      | 83 609 450,00                                       |
| 1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego                                      | -   | 110 694 700,00                                      |
| a) zwiększenie (z tytułu)   | -   | 110 694 700,00                                      |
| - wydania udziałów (emisji akcji)   | -   | 110 694 700,00                                      |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  | -   | -   |
| - umorzenia udziałów (akcji)  | -   | -   |
| 1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu                                | 194 304 150,00                                      | 194 304 150,00                                      |
| 2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu                                  | 9 430 345,13  | 18 364 941,00                                       |
| 2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego  | -   | - 8 934 595,87                                      |
| a) zwiększenie (z tytułu)   | -   | 1 748 027,87  |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej  | -   | -   |
| - podziału zysku (ustawowo)   | -   | -   |
| - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)                      | -   | 1 748 027,87  |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  | -   | 10 682 623,74                                       |
| - pokrycia straty   | -   | -   |
| - korekta wartości wniesionego aportu   | -   | 10 682 623,74                                       |
| 2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu                         | 9 430 345,13  | 9 430 345,13  |
| 3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu                     | -   | -   |
| 3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny                             | -   | -   |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                | -   | -   |
| a) zwiększenie (z tytułu)   | -   | -   |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  | -   | -   |
| - zbycia środków trwałych   | -   | -   |
| 3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu                     | -   | -   |
| 4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu                     | -   | -   |
| 4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych                          | 12 950,04   | -   |
| a) zwiększenie (z tytułu)   | 12 950,04   | -   |
| - przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy                       | 12 950,04   | -   |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  | -   | -   |
| 4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu                     | 12 950,04   | -   |
| 5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu                              | -13 805,98  | - 18 164,96   |
| 5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia                                       | -41 522,56  | 4 358,98  |
| a) zwiększenie (z tytułu)   | -41 522,56  | 4 358,98  |
| - przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,                                     | -41 522,56  | 4 358,98  |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  | -   | -   |
| 5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu                              | -55 328,54  | - 13 805,98   |
| 6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu                              | 233 542 842,11                                      | 58 868 608,93                                       |
| 6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                                      | 233 542 842,11                                      | 58 868 608,93                                       |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                | -   | -   |
| - korekty błędów  | -   | -   |
| 6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                        | 233 542 842,11                                      | 58 868 608,93                                       |
| a) zwiększenie (z tytułu)   | -   | -   |
| - podziału zysku z lat ubiegłych  | -   | -   |
| b) zmniejszenie (z tytułu)  | 10 012 950,04                                       | 5 654 803,60  |
| - przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy/rezerwowy              | 12 950,04   | 1 748 027,87  |
| - dywidenda   | 10 000 000,00                                       | 3 800 000,00  |
| - nabycie jednostek zależnych   | -   | 106 775,73  |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

---

| <i>Nota</i>   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|---|---|---|
| 6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu  | 223 529 892,07                                      | 53 213 805,33                                       |
| 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  | 223 529 892,07                                      | 53 213 805,33                                       |
| 7. Wynik netto  | 89 668 380,00                                       | 180 329 036,78                                      |
| a) zysk netto   | 89 668 380,00                                       | 180 329 036,78                                      |
| b) strata netto   | -   | -   |
| c) odpisy z zysku   | -   | -   |
| <b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>   | <b>516 890 388,70</b>                               | <b>437 263 531,26</b>                               |
| <b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu<br/>proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b> | <b>516 890 388,70</b>                               | <b>437 263 531,26</b>                               |

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)**

|  | Nota | Rok zakończony dnia<br>31 grudnia 2019<br>roku | Rok zakończony dnia<br>31 grudnia 2018<br>roku |
|--|------|--|--|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |      |  |  |
| <b>I. Zysk/ (strata) netto</b>   |      | <b>89 668 380,00</b>                           | <b>180 329 036,78</b>                          |
| <b>II. Korekty razem</b>   |      | <b>- 42 047 850,12</b>                         | <b>-223 029 438,40</b>                         |
| 1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych   |      | -  | -  |
| 2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności                         |      | -  | -  |
| 3. Amortyzacja   |      | 1 240 136,85                                   | 1 136 622,55                                   |
| 4. Odpisy wartości firmy   |      | -  | -  |
| 5. Odpisy ujemnej wartości firmy   |      | -  | -  |
| 6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych   |      | -973 368,46                                    | 1 542 153,90                                   |
| 7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)   |      | 12 312 697,58                                  | 10 949 387,83                                  |
| 8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej   |      | -132 037 571,92                                | -250 286 432,19                                |
| 9. Zmiana stanu rezerw   |      | 3 912 189,28                                   | 43 905 209,92                                  |
| 10. Zmiana stanu zapasów   | 25   | -15 366 166,58                                 | -34 228 483,97                                 |
| 11. Zmiana stanu należności  | 25   | -10 832 524,85                                 | 4 217 997,85                                   |
| 12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                               | 25   | 72 331 561,03                                  | 26 857 382,68                                  |
| 13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych  | 25   | 3 490 465,14                                   | -14 190 751,63                                 |
| 14. Inne korekty z działalności operacyjnej  |      | 23 874 731,81                                  | -12 932 525,34                                 |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>                                      |      | <b>47 620 529,88</b>                           | <b>-42 700 401,62</b>                          |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>   |      |  |  |
| <b>I. Wpływy</b>   |      | <b>79 618 903,49</b>                           | <b>10 470 621,01</b>                           |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                               |      | -  | -  |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                    |      | 79 554 303,49                                  | -  |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:   |      | -  | -  |
| a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności   |      | -  | -  |
| b) w pozostałych jednostkach   |      | -  | -  |
| - zbycie aktywów finansowych   |      | -  | -  |
| - dywidendy i udziały w zyskach  |      | -  | -  |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych   |      | -  | -  |
| - odsetki  |      | -  | -  |
| - inne wpływy z aktywów finansowych  |      | -  | -  |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne  |      | 64 600,00                                      | 10 470 621,01                                  |
| <b>II. Wydatki</b>   |      | <b>295 046 949,60</b>                          | <b>222 911 466,63</b>                          |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              |      | 8 580 899,83                                   | 9 775 266,37                                   |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne   |      | 276 868 437,86                                 | 210 240 498,73                                 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:   |      | -  | -  |
| a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności   |      | -  | -  |
| b) w pozostałych jednostkach   |      | -  | -  |
| - nabycie aktywów finansowych  |      | -  | -  |
| - udzielone pożyczki długoterminowe  |      | -  | -  |
| 4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym                 |      | -  | -  |
| 5. Inne wydatki inwestycyjne   |      | 9 597 611,91                                   | 2 895 701,53                                   |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>                                    |      | <b>- 215 428 046,11</b>                        | <b>-212 440 845,62</b>                         |
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>  |      |  |  |
| <b>I. Wpływy</b>   |      | <b>341 356 692,67</b>                          | <b>311 129 985,36</b>                          |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału |      | -  | 5 000,00                                       |
| 2. Kredyty i pożyczki  |      | 322 041 047,12                                 | 265 814 233,03                                 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych  |      | 19 192 000,00                                  | 45 310 752,33                                  |
| 4. Inne wpływy finansowe   |      | 123 645,55                                     | -  |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

| <i>Nota</i>  | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019<br/>roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018<br/>roku</i> |
|--|---|---|
| <b>II. Wydatki</b>   | <b>147 777 729,28</b>                                   | <b>42 447 341,24</b>                                    |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych                                       | -   | -   |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                           | -   | 3 800 000,00  |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | -   | -   |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek  | 97 974 351,42   | 7 031 113,51  |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych                                   | 20 450 000,00   | 20 906 750,00   |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                  | -   | -   |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                 | 609 733,37  | 479 683,62  |
| 8. Odsetki   | 28 743 644,49   | 10 229 794,11   |
| 9. Inne wydatki finansowe  | -   | -   |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>     | <b>193 578 963,39</b>                                   | <b>268 682 644,12</b>                                   |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>              | <b>25 771 447,16</b>                                    | <b>13 541 396,88</b>                                    |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>                | <b>25 730 618,95</b>                                    | <b>13 528 517,13</b>                                    |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych               | -40 828,21  | -12 879,75  |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>                              | <b>27 812 598,89</b>                                    | <b>14 284 081,76</b>                                    |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>                   | <b>53 543 217,84</b>                                    | <b>27 812 598,89</b>                                    |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                   | 345 094,75  | -   |

## **DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

### **1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO I KOREKTY ISTOTNYCH BŁĘDÓW**

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 3 czerwca 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

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

### **2. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A NIE SĄ UWZGLĘDNIONE W TYM SPRAWOZDANIU**

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 3 czerwca 2020 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały, uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

### **3. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY**

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



#### 4. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

|                                    | Koszty zakończonych prac rozwojowych | Wartość firmy | Inne wartości niematerialne i prawne | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | Razem               |
|------------------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---|---------------------|
| <b><u>Wartość początkowa</u></b>   |                                      |               |                                      |   |                     |
| Saldo otwarcia                     | -                                    | -             | 798 523,93                           | -   | 798 523,93          |
| Zwiększenia, w tym:                | -                                    | -             | 981 655,21                           | -   | 981 655,21          |
| Nabycie                            | -                                    | -             | 981 655,21                           | -   | 981 655,21          |
| Inne                               | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Transfery                          | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Zmniejszenia, w tym:               | -                                    | -             | 78 950,00                            | -   | 78 950,00           |
| Likwidacja                         | -                                    | -             | 78 950,00                            | -   | 78 950,00           |
| Inne                               | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Różnice kursowe z przeliczenia     | -                                    | -             | -6 564,89                            | -   | - 6 564,89          |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -                                    | -             | <b>1 694 664,25</b>                  | -   | <b>1 694 664,25</b> |
| <b><u>Umorzenie</u></b>            |                                      |               |                                      |   |                     |
| Saldo otwarcia                     | -                                    | -             | 448 436,05                           | -   | 448 436,05          |
| Zwiększenia, w tym:                | -                                    | -             | 289 072,22                           | -   | 289 072,22          |
| Amortyzacja okresu                 | -                                    | -             | 289 072,22                           | -   | 289 072,22          |
| Inne                               | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Transfery                          | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Zmniejszenia, w tym:               | -                                    | -             | 30 040,83                            | -   | 30 040,83           |
| Likwidacja                         | -                                    | -             | 30 040,83                            | -   | 30 040,83           |
| Inne                               | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Różnice kursowe z przeliczenia     | -                                    | -             | - 101,15                             | -   | -101,15             |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -                                    | -             | <b>707 366,29</b>                    | -   | <b>707 366,29</b>   |
| <b><u>Odpisy aktualizujące</u></b> |                                      |               |                                      |   |                     |
| Saldo otwarcia                     | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Zwiększenia                        | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Zmniejszenia, w tym:               | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Wykorzystanie                      | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Korekta odpisu                     | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| Saldo zamknięcia                   | -                                    | -             | -                                    | -   | -                   |
| <b><u>Wartość netto</u></b>        |                                      |               |                                      |   |                     |
| Saldo otwarcia                     | -                                    | -             | 350 087,88                           | -   | 350 087,88          |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -                                    | -             | <b>987 297,96</b>                    | -   | <b>987 297,96</b>   |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku**

|                                    | Koszty<br>zakończonych prac<br>rozwojowych | Wartość firmy | Inne wartości<br>niematerialne<br>i prawne | Zaliczki na wartości<br>niematerialne<br>i prawne | Razem             |
|------------------------------------|--|---------------|--|---|-------------------|
| <b><u>Wartość początkowa</u></b>   |  |               |  |   |                   |
| <b>Saldo otwarcia</b>              | -  | -             | <b>376 369,43</b>                          | -   | <b>376 369,43</b> |
| Zwiększenia, w tym:                | -  | -             | 421 999,33                                 | -   | 421 999,33        |
| Nabycie                            | -  | -             | 421 999,33                                 | -   | 421 999,33        |
| Inne                               | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Transfery                          | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Zmniejszenia, w tym:               | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Likwidacja                         | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Inne                               | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Różnice kursowe z<br>przeliczenia  | -  | -             | 155,17                                     | -   | 155,17            |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -  | -             | <b>798 523,93</b>                          | -   | <b>798 523,93</b> |
| <b><u>Umorzenie</u></b>            |  |               |  |   |                   |
| <b>Saldo otwarcia</b>              | -  | -             | <b>183 040,06</b>                          | -   | <b>183 040,06</b> |
| Zwiększenia, w tym:                | -  | -             | 265 364,98                                 | -   | 265 364,98        |
| Amortyzacja okresu                 | -  | -             | 265 364,98                                 | -   | 265 364,98        |
| Inne                               | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Transfery                          | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Zmniejszenia, w tym:               | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Likwidacja                         | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Inne                               | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Różnice kursowe z<br>przeliczenia  | -  | -             | 31,01                                      | -   | 31,01             |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -  | -             | <b>448 436,05</b>                          | -   | <b>448 436,05</b> |
| <b><u>Odpisy aktualizujące</u></b> |  |               |  |   |                   |
| <b>Saldo otwarcia</b>              | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Zwiększenia                        | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Zmniejszenia, w tym:               | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Wykorzystanie                      | -  | -             | -  | -   | -                 |
| Korekta odpisu                     | -  | -             | -  | -   | -                 |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -  | -             | -  | -   | -                 |
| <b><u>Wartość netto</u></b>        |  |               |  |   |                   |
| <b>Saldo otwarcia</b>              | -  | -             | 193 329,37                                 | -   | 193 329,37        |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -  | -             | <b>350 087,88</b>                          | -   | <b>350 087,88</b> |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku**

|                                    | Grunty              | w tym:<br>Prawo<br>wieczystego<br>użytkowania<br>gruntu | Budynki, lokale,<br>prawa do lokali i<br>obiekty<br>inżynierii<br>lądowej i wodnej | Urządzenia<br>techniczne<br>i maszyny | Środki<br>transportu | Inne środki<br>trwale | Środki trwale<br>w budowie | Zaliczki na<br>środki trwale<br>w budowie | Razem                |
|------------------------------------|---------------------|---|--|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|---|----------------------|
| <b><u>Wartość początkowa</u></b>   |                     |   |  |                                       |                      |                       |                            |   |                      |
| <b>Saldo otwarcia</b>              | <b>5 017 734,50</b> | -   | <b>4 147 606,72</b>  | <b>1 431 025,73</b>                   | <b>1 873 338,20</b>  | <b>891 792,75</b>     | -                          | <b>813,01</b>                             | <b>13 362 310,91</b> |
| Zwiększenia, w tym:                | 335 308,10          | -   | 5 856 203,81   | 290 392,30                            | 66 310,48            | 969 249,04            | 752,82                     | 255 724,80                                | 7 773 941,35         |
| Nabycie                            | 335 308,10          | -   | 5 856 203,81   | 290 392,30                            | 66 310,48            | 969 249,04            | 752,82                     | 255 724,80                                | 7 773 941,35         |
| Inne                               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Transfery                          | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Zmniejszenia, w tym:               | -                   | -   | -  | 6 834,12                              | -                    | -                     | -                          | 813,01                                    | 7 647,13             |
| Likwidacja i sprzedaż              | -                   | -   | -  | 6 834,12                              | -                    | -                     | -                          | -   | 6 834,12             |
| Inne                               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | 813,01                                    | 813,01               |
| Różnice kursowe z<br>przeliczenia  | - 51 802,03         | -   | -92 512,51   | - 3 717,85                            | -                    | -11 190,54            | - 7,58                     | - 2 574,01                                | -161 804,52          |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | <b>5 301 240,57</b> | -   | <b>9 911 298,02</b>  | <b>1 710 866,06</b>                   | <b>1 939 648,68</b>  | <b>1 849 851,25</b>   | <b>745,24</b>              | <b>253 150,79</b>                         | <b>20 966 800,61</b> |
| <b><u>Umorzenie</u></b>            |                     |   |  |                                       |                      |                       |                            |   |                      |
| <b>Saldo otwarcia</b>              | -                   | -   | <b>100 200,95</b>  | <b>538 244,61</b>                     | <b>564 593,96</b>    | <b>177 106,03</b>     | -                          | -   | <b>1 380 145,55</b>  |
| Zwiększenia, w tym:                | -                   | -   | 66 962,49  | 346 398,52                            | 376 908,18           | 160 795,44            | -                          | -   | 951 064,63           |
| Amortyzacja okresu                 | -                   | -   | 66 962,49  | 346 398,52                            | 376 908,18           | 160 795,44            | -                          | -   | 951 064,63           |
| Inne                               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Transfery                          | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Zmniejszenia, w tym:               | -                   | -   | -  | 4 091,31                              | -                    | -                     | -                          | -   | 4 091,31             |
| Likwidacja i sprzedaż              | -                   | -   | -  | 4 091,31                              | -                    | -                     | -                          | -   | 4 091,31             |
| Inne                               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Różnice kursowe z<br>przeliczenia  | -                   | -   | -  | - 485,73                              | -                    | - 545,94              | -                          | -   | -1 031,67            |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -                   | -   | <b>167 163,44</b>  | <b>880 066,09</b>                     | <b>941 502,14</b>    | <b>337 355,53</b>     | -                          | -   | <b>2 326 087,20</b>  |
| <b><u>Odpisy aktualizujące</u></b> |                     |   |  |                                       |                      |                       |                            |   |                      |
| <b>Saldo otwarcia</b>              | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Zwiększenia                        | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Zmniejszenia, w tym:               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Wykorzystanie                      | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Korekta odpisu                     | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| <b><u>Wartość netto</u></b>        |                     |   |  |                                       |                      |                       |                            |   |                      |
| <b>Saldo otwarcia</b>              | 5 017 734,50        | -   | 4 047 405,77   | 892 781,12                            | 1 308 744,24         | 714 686,72            | -                          | 813,01                                    | 11 982 165,36        |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | <b>5 301 240,57</b> | -   | <b>9 744 134,58</b>  | <b>830 799,97</b>                     | <b>998 146,54</b>    | <b>1 512 495,72</b>   | <b>745,24</b>              | <b>253 150,79</b>                         | <b>18 640 713,41</b> |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku**

|                                    | Grunty              | w tym:<br>Prawo<br>wieczystego<br>użytkowania<br>gruntu | Budynki, lokale,<br>prawa do lokali i<br>obiekty<br>inżynierii<br>lądowej i wodnej | Urządzenia<br>techniczne<br>i maszyny | Środki<br>transportu | Inne środki<br>trwale | Środki trwale<br>w budowie | Zaliczki na<br>środki trwale<br>w budowie | Razem                |
|------------------------------------|---------------------|---|--|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|---|----------------------|
| <b><u>Wartość początkowa</u></b>   |                     |   |  |                                       |                      |                       |                            |   |                      |
| Saldo otwarcia                     | -                   | -   | 369 661,36   | 605 456,04                            | 1 242 751,22         | 626 942,74            | -                          | -   | 2 844 811,36         |
| Zwiększenia, w tym:                | 4 979 109,61        | -   | 3 751 172,99   | 823 059,65                            | 630 586,98           | 263 670,00            | -                          | 813,01                                    | 10 448 412,24        |
| Nabycie                            | 4 979 109,61        | -   | 3 751 172,99   | 823 059,65                            | 630 586,98           | 263 670,00            | -                          | 813,01                                    | 10 448 412,24        |
| Inne                               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Transfery                          | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Zmniejszenia, w tym:               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Likwidacja i sprzedaż              | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Inne                               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Różnice kursowe z<br>przeliczenia  | 38 624,89           | -   | 26 772,37  | 2 510,04                              | -                    | 1 180,01              | -                          | -   | 69 087,31            |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | <b>5 017 734,50</b> | -   | <b>4 147 606,72</b>  | <b>1 431 025,73</b>                   | <b>1 873 338,20</b>  | <b>891 792,75</b>     | -                          | <b>813,01</b>                             | <b>13 362 310,91</b> |
| <b><u>Umorzenie</u></b>            |                     |   |  |                                       |                      |                       |                            |   |                      |
| Saldo otwarcia                     | -                   | -   | 35 727,12  | 129 444,26                            | 268 682,92           | 74 920,80             | -                          | -   | 508 775,10           |
| Zwiększenia, w tym:                | -                   | -   | 64 473,83  | 408 690,52                            | 295 911,04           | 102 182,18            | -                          | -   | 871 257,57           |
| Amortyzacja okresu                 | -                   | -   | 64 473,83  | 408 690,52                            | 295 911,04           | 102 182,18            | -                          | -   | 871 257,57           |
| Inne                               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Transfery                          | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Zmniejszenia, w tym:               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Likwidacja i sprzedaż              | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Inne                               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Różnice kursowe z<br>przeliczenia  | -                   | -   | -  | 109,83                                | -                    | 3,05                  | -                          | -   | 112,88               |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -                   | -   | <b>100 200,95</b>  | <b>538 244,61</b>                     | <b>564 593,96</b>    | <b>177 106,03</b>     | -                          | -   | <b>1 380 145,55</b>  |
| <b><u>Odpisy aktualizujące</u></b> |                     |   |  |                                       |                      |                       |                            |   |                      |
| Saldo otwarcia                     | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Zwiększenia                        | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Zmniejszenia, w tym:               | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Wykorzystanie                      | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| Korekta odpisu                     | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | -                   | -   | -  | -                                     | -                    | -                     | -                          | -   | -                    |
| <b><u>Wartość netto</u></b>        |                     |   |  |                                       |                      |                       |                            |   |                      |
| Saldo otwarcia                     | -                   | -   | 333 934,24   | 465 768,38                            | 974 068,30           | 540 827,72            | -                          | -   | 2 314 598,64         |
| <b>Saldo zamknięcia</b>            | <b>5 017 734,50</b> | -   | <b>4 047 405,77</b>  | <b>892 781,12</b>                     | <b>1 308 744,24</b>  | <b>714 686,72</b>     | -                          | <b>813,01</b>                             | <b>11 982 165,36</b> |

## 6. INWESTYCJE

### 6.1. Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

|                                   | Nieruchomości:                     |                                    |                                    |                                |                         |                            |                            | Razem                   |
|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|
|                                   | Equal Business<br>Park A<br>Kraków | Equal Business<br>Park B<br>Kraków | Equal Business<br>Park C<br>Kraków | Diamantum<br>Office<br>Wrocław | Carbon Tower<br>Wrocław | Tischnera Office<br>Kraków | Nieruchomości w<br>budowie |                         |
| <b>Saldo otwarcia</b>             | <b>77 873 000,00</b>               | <b>180 170 000,00</b>              | <b>202 702 000,00</b>              | <b>80 066 000,00</b>           | -                       | -                          | <b>329 843 510,42</b>      | <b>870 654 510,42</b>   |
| Zwiększenia, w tym:               | -                                  | 806 904,14                         | 22 642 629,50                      | 13 367 131,79                  | 47 157 258,23           | 79 169 294,24              | 309 648 697,62             | 472 791 915,52          |
| Aport                             | -                                  | -                                  | -                                  | -                              | -                       | -                          | -                          | -                       |
| Nabycie                           | -                                  | -                                  | -                                  | -                              | -                       | -                          | -                          | -                       |
| Aktualizacja wartości<br>(wycena) | -                                  | -                                  | -                                  | -                              | 39 923 979,70           | 79 169 294,24              | 65 453 547,73              | 184 546 821,67          |
| Poniesienie nakładów              | -                                  | 806 904,14                         | 22 642 629,50                      | 13 367 131,79                  | 7 233 278,53            | -                          | 232 816 853,22             | 276 866 797,18          |
| Przeniesienie z zapasów           | -                                  | -                                  | -                                  | -                              | -                       | -                          | 11 378 296,67              | 11 378 296,67           |
| Inne                              | -                                  | -                                  | -                                  | -                              | -                       | -                          | -                          | -                       |
| <b>Transfery</b>                  | -                                  | -                                  | -                                  | -                              | <b>107 766 971,77</b>   | <b>170 421 390,76</b>      | <b>-278 188 362,53</b>     | -                       |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>       | <b>5 052 650,00</b>                | <b>7 954 049,14</b>                | <b>25 620 979,50</b>               | <b>93 433 131,79</b>           | -                       | -                          | -                          | <b>132 060 810,43</b>   |
| Sprzedaż                          | -                                  | -                                  | -                                  | 79 551 560,68                  | -                       | -                          | -                          | 79 551 560,68           |
| Aktualizacja wartości<br>(wycena) | 5 052 650,00                       | 7 954 049,14                       | 25 620 979,50                      | 13 881 571,11                  | -                       | -                          | -                          | 52 509 249,75           |
| Inne                              | -                                  | -                                  | -                                  | -                              | -                       | -                          | -                          | -                       |
| <b>Saldo zamknięcia</b>           | <b>72 820 350,00</b>               | <b>173 022 855,00</b>              | <b>199 723 650,00</b>              | -                              | <b>154 924 230,00</b>   | <b>249 590 685,00</b>      | <b>361 303 845,51</b>      | <b>1 211 385 615,51</b> |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

|                                | Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale* | Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach | Inne inwestycje długoterminowe | Razem                |
|--------------------------------|--|---|--------------------------------|----------------------|
| <b>Saldo otwarcia</b>          | <b>82 368 000,00</b>   | <b>2 236,00</b>   | <b>2 561 117,96</b>            | <b>84 931 353,96</b> |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>     | -  | -   | <b>1 742 587,79</b>            | <b>1 742 587,79</b>  |
| Aport                          | -  | -   | -                              | -                    |
| Nabycie                        | -  | -   | 1 742 587,79                   | 1 742 587,79         |
| Aktualizacja wartości (wycena) | -  | -   | -                              | -                    |
| Poniesienie nakładów           | -  | -   | -                              | -                    |
| Przeniesienie z zapasów        | -  | -   | -                              | -                    |
| Inne                           | -  | -   | -                              | -                    |
| <b>Transfery</b>               | -  | -   | <b>- 894 291,27</b>            | <b>-894 291,27</b>   |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>    | -  | <b>21,58</b>  | -                              | <b>21,58</b>         |
| Sprzedaż                       | -  | -   | -                              | -                    |
| Aktualizacja wartości (wycena) | -  | -   | -                              | -                    |
| Inne                           | -  | 21,58   | -                              | 21,58                |
| <b>Saldo zamknięcia</b>        | <b>82 368 000,00</b>   | <b>2 214,42</b>   | <b>3 409 414,48</b>            | <b>85 779 628,90</b> |

\* Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale obejmują akcje spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej. W pierwszym kwartale 2020 r. akcje te zostały sprzedane, osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość ujętą w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 r., jak opisano szerzej w notcie 6.4. i 31.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

|                                | Nieruchomości:               |                              |                              |                          |                         | Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach | Inne inwestycje długoterminowe | Razem                 |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|---|---|--------------------------------|-----------------------|
|                                | Equal Business Park A Kraków | Equal Business Park B Kraków | Equal Business Park C Kraków | Diamantum Office Wrocław | Nieruchomości w budowie |   |   |                                |                       |
| <b>Saldo otwarcia</b>          | -                            | -                            | -                            | -                        | 132 112 009,78          | 82 368 000,00   | -   | 1 910 314,98                   | 216 390 324,76        |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>     | <b>78 024 822,56</b>         | <b>180 170 000,00</b>        | <b>127 300 960,17</b>        | <b>27 159 822,94</b>     | <b>319 313 672,81</b>   | -   | <b>2 236,00</b>   | <b>776 812,78</b>              | <b>739 473 371,98</b> |
| Aport                          | 75 700 000,00                | 155 120 000,00               | -                            | -                        | 47 195 569,72           | -   | -   | -                              | 278 015 569,72        |
| Nabycie                        | -                            | -                            | -                            | -                        | -                       | -   | 2 236,00  | 776 812,78                     | 779 048,78            |
| Aktualizacja wartości (wycena) | -                            | 16 297 233,81                | 111 581 691,72               | 29 503 811,80            | 93 055 517,42           | -   | -   | -                              | 250 438 254,75        |
| Poniesienie nakładów           | 2 324 822,56                 | 8 752 766,19                 | 20 100 324,31                | -                        | 179 062 585,67          | -   | -   | -                              | 210 240 498,73        |
| Przeniesienie z zapasów        | -                            | -                            | -                            | -                        | -                       | -   | -   | -                              | -                     |
| Inne                           | -                            | -                            | -                            | -                        | -                       | -   | -   | -                              | -                     |
| <b>Transfery</b>               | -                            | -                            | <b>71 019 983,97</b>         | <b>50 562 188,20</b>     | <b>-121 582 172,17</b>  | -   | -   | <b>-48 339,07</b>              | <b>-48 339,07</b>     |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>    | <b>151 822,56</b>            | -                            | -                            | -                        | -                       | -   | -   | <b>77 670,73</b>               | <b>229 493,29</b>     |
| Sprzedaż                       | -                            | -                            | -                            | -                        | -                       | -   | -   | 77 670,73                      | 77 670,73             |
| Aktualizacja wartości (wycena) | 151 822,56                   | -                            | -                            | -                        | -                       | -   | -   | -                              | 151 822,56            |
| Inne                           | -                            | -                            | -                            | -                        | -                       | -   | -   | -                              | -                     |
| <b>Saldo zamknięcia</b>        | <b>77 873 000,00</b>         | <b>180 170 000,00</b>        | <b>202 702 000,00</b>        | <b>80 066 000,00</b>     | <b>329 843 510,42</b>   | <b>82 368 000,00</b>  | <b>2 236,00</b>   | <b>2 561 117,96</b>            | <b>955 585 864,38</b> |

Ostatnia niezależna wycena nieruchomości, z wyjątkiem Carbon Tower miała miejsce na dzień bilansowy i została wykonana przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców. Niezależna wycena nieruchomości Carbon Tower przeprowadzona została w lipcu 2019 roku i w ocenie Zarządu pozostaje ona aktualna również na dzień bilansowy.

Grupa realizując swoją strategię polegającą na budowie i sprzedaży obiektów biurowych zawarła umowy przedwstępne sprzedaży kilku posiadanych budynków biurowych, których finalizacja uzależniona jest od spełnienia się warunków zawieszających. W związku z zawartymi umowami przedwstępnymi Grupa uzyskała zaliczki na poczet ceny sprzedaży, które prezentowane są w ramach zobowiązań krótkoterminowych. Sprzedaż kompleksu Equal Business Park została sfinalizowana w 2 czerwca 2020 roku, co spowoduje istotny spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych w kolejnym okresie obrotowym, na skutek ujęcia dotychczasowej wartości części nieruchomości w kosztach jako wartości sprzedanych nieruchomości. Uzyskana cena sprzedaży w sposób nieznaczny różniła się od wyceny kompleksu na dzień bilansowy.

## 6.2. Inwestycje krótkoterminowe

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

### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

|                                  | Udzielone pożyczki  | Razem               |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Saldo otwarcia, z tego:</b>   | <b>544 153,78</b>   | <b>544 153,78</b>   |
| Wartość brutto                   | 544 153,78          | 544 153,78          |
| Odpisy aktualizujące             | -                   | -                   |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>       | <b>8 486 965,25</b> | <b>8 486 965,25</b> |
| Udzielenie pożyczek              | 8 032 080,86        | 8 032 080,86        |
| Aktualizacja wartości            | -                   | -                   |
| Inne                             | 454 884,39          | 454 884,39          |
| <b>Transfery</b>                 | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>      | <b>64 600,00</b>    | <b>64 600,00</b>    |
| Splata pożyczek                  | 64 600,00           | 64 600,00           |
| Aktualizacja wartości            | -                   | -                   |
| Inne                             | -                   | -                   |
| <b>Saldo zamknięcia, z tego:</b> | <b>8 966 519,03</b> | <b>8 966 519,03</b> |
| Wartość brutto                   | 8 966 519,03        | 8 966 519,03        |
| Odpisy aktualizujące             | -                   | -                   |

### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

|                                  | Udzielone pożyczki     | Razem                  |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Saldo otwarcia, z tego:</b>   | <b>37 718 293,33</b>   | <b>37 718 293,33</b>   |
| Wartość brutto                   | 37 718 293,33          | 37 718 293,33          |
| Odpisy aktualizujące             | -                      | -                      |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>       | <b>6 462 449,49</b>    | <b>6 462 449,49</b>    |
| Udzielenie pożyczek              | 6 383 391,18           | 6 383 391,18           |
| Aktualizacja wartości            | 79 058,31              | 79 058,31              |
| Inne                             | -                      | -                      |
| <b>Transfery</b>                 | <b>- 34 094 713,91</b> | <b>- 34 094 713,91</b> |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>      | <b>9 541 875,13</b>    | <b>9 541 875,13</b>    |
| Splata pożyczek                  | 9 541 875,13           | 9 541 875,13           |
| Aktualizacja wartości            | -                      | -                      |
| Inne                             | -                      | -                      |
| <b>Saldo zamknięcia, z tego:</b> | <b>544 153,78</b>      | <b>544 153,78</b>      |
| Wartość brutto                   | 544 153,78             | 544 153,78             |
| Odpisy aktualizujące             | -                      | -                      |



### 6.3. Aktywa finansowe

#### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

|                                      | Aktywa finansowe<br>dostępne do<br>sprzedaży | Pożyczki<br>udzielone | Razem                |
|--------------------------------------|--|-----------------------|----------------------|
| <b>Saldo otwarcia,<br/>z tego:</b>   | <b>82 368 000,00</b>                         | <b>544 153,78</b>     | <b>82 912 153,78</b> |
| Wartość brutto                       | 82 368 000,00                                | 544 153,78            | 82 912 153,78        |
| Odpisy aktualizujące                 | -  | -                     | -                    |
| <b>Zwiększenia,<br/>W tym:</b>       | <b>-</b>                                     | <b>8 032 080,86</b>   | <b>8 032 080,86</b>  |
| Udzielenie pożyczek                  | -  | 8 032 080,86          | 8 032 080,86         |
| Aktualizacja wartości                | -  | -                     | -                    |
| Inne                                 | -  | -                     | -                    |
| <b>Transfery</b>                     | <b>-</b>                                     | <b>454 884,39</b>     | <b>454 884,39</b>    |
| <b>Zmniejszenia,<br/>W tym:</b>      | <b>-</b>                                     | <b>64 600,00</b>      | <b>64 600,00</b>     |
| Splata pożyczek                      | -  | 64 600,00             | 64 600,00            |
| Aktualizacja wartości                | -  | -                     | -                    |
| Inne                                 | -  | -                     | -                    |
| <b>Saldo zamknięcia,<br/>z tego:</b> | <b>82 368 000,00</b>                         | <b>8 966 519,03</b>   | <b>91 334 519,03</b> |
| Wartość brutto                       | 82 368 000,00                                | 8 966 519,03          | 91 334 519,03        |
| Odpisy aktualizujące                 | -  | -                     | -                    |

#### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

|                                      | Aktywa finansowe<br>dostępne do<br>sprzedaży | Pożyczki udzielone    | Razem                 |
|--------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Saldo otwarcia,<br/>z tego:</b>   | <b>82 368 000,00</b>                         | <b>37 718 293,33</b>  | <b>120 086 293,33</b> |
| Wartość brutto                       | 82 368 000,00                                | 37 718 293,33         | 120 086 293,33        |
| Odpisy aktualizujące                 | -  | -                     | -                     |
| <b>Zwiększenia,<br/>W tym:</b>       | <b>-</b>                                     | <b>6 462 449,49</b>   | <b>6 462 449,49</b>   |
| Udzielenie pożyczek                  | -  | 6 383 391,18          | 6 383 391,18          |
| Aktualizacja wartości                | -  | 79 058,31             | 79 058,31             |
| Inne                                 | -  | -                     | -                     |
| <b>Transfery</b>                     | <b>-</b>                                     | <b>-34 559 898,16</b> | <b>-34 559 898,16</b> |
| <b>Zmniejszenia,<br/>W tym:</b>      | <b>-</b>                                     | <b>9 076 690,88</b>   | <b>9 076 690,88</b>   |
| Splata pożyczek                      | -  | 9 076 690,88          | 9 076 690,88          |
| Aktualizacja wartości                | -  | -                     | -                     |
| Inne                                 | -  | -                     | -                     |
| <b>Saldo zamknięcia,<br/>z tego:</b> | <b>82 368 000,00</b>                         | <b>544 153,78</b>     | <b>82 912 153,78</b>  |
| Wartość brutto                       | 82 368 000,00                                | 544 153,78            | 82 912 153,78         |
| Odpisy aktualizujące                 | -  | -                     | -                     |

### 6.4. Papiery wartościowe lub prawa

Jednostka Dominująca posiada udziały w spółce Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej o wartości 82 368 000,00 zł, dające 16% udziału w prawie głosu.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNIE**

|   | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2018 roku |
|---|----------------------|----------------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 20 573 885,82        | 10 872 396,10        |
| Inne, w tym:                                    | 722 815,39           | 6 431 830,70         |
| Koszty pośrednictwa w wynajmie                  | 447 630,95           | 6 431 830,70         |
| Pozostałe                                       | 275 184,44           | -                    |
| <b>Razem długoterminowe</b>                     | <b>21 296 701,21</b> | <b>17 304 226,80</b> |
| Doszacowanie przychodów z tytułu najmu          | 636 267,32           | 3 826 895,66         |
| Koszty pośrednictwa w wynajmie                  | 8 921 412,70         | 1 546 361,83         |
| Koszty ubezpieczeń                              | 2 448 111,19         | 268 092,69           |
| Inne  | 168 762,29           | 840 145,72           |
| <b>Razem krótkoterminowe</b>                    | <b>12 174 553,50</b> | <b>6 481 495,90</b>  |

**8. KAPITAŁY**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 194 304 150,00 złotych i był podzielony na 3 886 083,00 udziały o wartości nominalnej 50 złotych każdy

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 194 304 150,00 złotych i był podzielony na 3 886 083,00 udziały o wartości nominalnej 50 złotych każdy

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

**31 grudnia 2019 roku**

|                           | Ilość udziałów      | Ilość głosów        | Wartość nominalna jednego udziału |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Udziałowiec Michał Dziuda | 3 886 082,00        | 3 886 082,00        | 50 zł                             |
| Pozostali udziałowcy      | 1,00                | 1,00                | 50 zł                             |
| <b>Razem</b>              | <b>3 886 083,00</b> | <b>3 886 083,00</b> |                                   |

**31 grudnia 2018 roku**

|                           | Ilość udziałów      | Ilość głosów        | Wartość nominalna jednego udziału |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Udziałowiec Michał Dziuda | 3 886 082,00        | 3 886 082,00        | 50 zł                             |
| Pozostali udziałowcy      | 1,00                | 1,00                | 50 zł                             |
| <b>Razem</b>              | <b>3 886 083,00</b> | <b>3 886 083,00</b> |                                   |

## 9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

### Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2019

| Kredytodawca          | Kredytobiorca               | Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN) | Oprocentowanie | Termin spłaty                                    | Zabezpieczenia  |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------|--|---|
| Getin Noble Bank S.A. | Cavatina Sp. z o.o.         | 11 500 000,00                       | Wibor + marża  | 20.12.2022                                       | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania 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, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkowania wieczystego będącego własnością spółki Carbon Tower, oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower  |
| Alior Bank S.A.       | CAVATINA GW Sp. z o.o.      | 14 653 974,90                       | Wibor + marża  | 31.12.2020<br>(kredyt obrotowy)                  | pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.,   |
| Getin Noble Bank S.A. | Carbon Tower Sp. z o.o.     | 66 062 883,31                       | Wibor + marża  | 30.09.2020<br>(konwersja na kredyt inwestycyjny) | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania 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 SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności wspólników spłacie kredytu   |
| Alior Bank S.A.       | Tischnera Office Sp. z o.o. | 151 904 267,57                      | Wibor + marża  | 14.05.2020<br>(konwersja na kredyt inwestycyjny) | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników. |
| Alior Bank S.A.       | Tischnera Office Sp. z o.o. | 2 066 182,97                        | Wibor + marża  | 15.03.2020                                       | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników. |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

| Kredytodawca    | Kredytobiorca        | Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN) | Oprocentowanie | Termin spłaty                               | Zabezpieczenia   |
|-----------------|----------------------|-------------------------------------|----------------|---|--|
| Alior Bank S.A. | 100k Sp. z o.o.      | 52 454 183,24                       | IRS + marża    | 30.09.2022                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., zastaw na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw na rachunkach,   |
| Alior Bank S.A. | 100k Sp. z o.o.      | 27 218 476,27                       | IRS + marża    | 30.06.2023                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. przelew wierzytelności z polisy, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek.  |
| Alior Bank S.A. | Equal I Sp. z o.o.   | 17 945 808,99                       | Wibor + marża  | 30.06.2026                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy         |
| Alior Bank S.A. | Equal I Sp. z o.o.   | 9 180 683,82                        | IRS + marża    | 30.06.2026                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy |
| Alior Bank S.A. | Equal I Sp. z o.o.   | 6 812 543,04                        | IRS + marża    | 30.06.2026                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy |
| Alior Bank S.A. | Equal III Sp. z o.o. | 101 980 166,84                      | Wibor + marża  | dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020 | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.  |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

| Kredytodawca                      | Kredytobiorca              | Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN) | Oprocentowanie  | Termin spłaty                               | Zabezpieczenia  |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------|---|---|
| Alior Bank S.A.                   | Equal III Sp. z o.o.       | 1 601 888,79                        | Wibor + marża   | 27.06.2020                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding SA  |
| Alior Bank S.A.                   | Equal III Sp. z o.o.       | 38 875 139,00                       | Wibor + marża   | dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020 | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o. przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.  |
| Alior Bank S.A.                   | Cavatina SPV4 Sp. z o.o.   | 7 500 000,00                        | Wibor + marża   | 17.04.2020                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.  |
| Monte dei Paschi di Siena S .P.A. | Pensieri di Cavatina srl   | 2 129 250,00                        | Euribor + marża | 01.07.2038                                  | Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl  |
| Monte dei Paschi di Siena S .P.A. | Pensieri di Cavatina srl   | 1 417 228,80                        | Euribor + marża | 20 lat po zakończeniu inwestycji            | Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl  |
| BGK S.A.                          | Cavatina Office sp. z o.o. | 82 837 819,80                       | Wibor + marża   | dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021 | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

| Kredytodawca             | Kredytobiorca              | Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN) | Oprocentowanie | Termin spłaty | Zabezpieczenia   |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|--|
| BGK S.A.                 | Cavatina Office sp. z o.o. | 4 525 488,48                        | Wibor + marża  | 30.07.2021    | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położnego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu |
| <b>Razem w tym:</b>      |                            | <b>600 665 985,82</b>               |                |               |  |
| - część długoterminowa   |                            | 553 386 117,96                      |                |               |  |
| - część krótkoterminowa* |                            | 47 279 867,86                       |                |               |  |

\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych oraz z tytułu kart kredytowych w wysokości 43 303 897,50 zł

**Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2018**

| Kredytodawca          | Kredytobiorca           | Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN) | Oprocentowanie | Termin spłaty                                    | Zabezpieczenia  |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|----------------|--|---|
| Getin Noble Bank S.A. | Cavatina Sp. z o.o.     | 19 550 000,00                       | Wibor + marża  | 20.12.2022                                       | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania nieruchomości położonej w Katowicach, będącej własnością spółki Cavatina Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie udzielone przez Cavatina Holding, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkowania wieczystego będącego własnością spółki Carbon Tower, oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower  |
| Alior Bank S.A.       | CAVATINA GW Sp. z o.o.  | 15 522 899,71                       | Wibor + marża  | 27.09.2019<br>(kredyt obrotowy)                  | pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.,   |
| Getin Noble Bank S.A. | Carbon Tower Sp. z o.o. | 41 877 239,76                       | Wibor + marża  | 30.09.2020<br>(konwersja na kredyt inwestycyjny) | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania 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 SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności wspólników spłacie kredytu |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

| Kredytodawca          | Kredytobiorca               | Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN) | Oprocentowanie | Termin spłaty  | Zabezpieczenia   |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------|--|--|
| Getin Noble Bank S.A. | Carbon Tower Sp. z o.o.     | 2 201 918,54                        | Wibor + marża  | 30.09.2020   | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania 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 SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu  |
| Alior Bank S.A.       | Tischnera Office Sp. z o.o. | 52 126 315,55                       | Wibor + marża  | 14.05.2020<br>(konwersja na kredyt inwestycyjny)   | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A, zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników. |
| Alior Bank S.A.       | Tischnera Office Sp. z o.o. | 12 906 847,80                       | Wibor + marża  | 15.03.2020   | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A, zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników. |
| Alior Bank S.A.       | Diamantum Office Sp. z o.o. | 35 576 261,05                       | Wibor + marża  | data konwersji na kredyt inwestycyjny po zakończeniu realizacji inwestycji, nie później niż 15.12.2019 | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Diamantum sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw rejestrowy na udziałach Diamantum Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA zastaw rejestrowy na rachunkach, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o. podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, kaucja 400 000 do ICR=1,00, po PhU 420 000 do ICR=1,2   |
| Alior Bank S.A.       | 100k Sp. z o.o.             | 55 991 929,20                       | IRS + marża    | 30.09.2022   | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. zastaw na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw na rachunkach,  |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

| Kredytodawca    | Kredytobiorca        | Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN) | Oprocentowanie | Termin spłaty                               | Zabezpieczenia   |
|-----------------|----------------------|-------------------------------------|----------------|---|--|
| Alior Bank S.A. | 100k Sp. z o.o.      | 29 236 005,64                       | IRS + marża    | 30.06.2023                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. przelew wierzytelności z polisy, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek.  |
| Alior Bank S.A. | Equal I Sp. z o.o.   | 19 060 624,28                       | Wibor + marża  | 30.06.2026                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy         |
| Alior Bank S.A. | Equal I Sp. z o.o.   | 9 507 000,83                        | IRS + marża    | 30.06.2026                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy |
| Alior Bank S.A. | Equal I Sp. z o.o.   | 7 273 194,71                        | IRS + marża    | 30.06.2026                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy |
| Alior Bank S.A. | Equal III Sp. z o.o. | 93 768 191,04                       | Wibor + marża  | dzień konwersji, nie później niż 30.09.2019 | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.  |
| Alior Bank S.A. | Equal III Sp. z o.o. | 3 843 467,93                        | Wibor + marża  | 27.12.2019                                  | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding SA   |



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

| Kredytodawca                     | Kredytobiorca            | Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN) | Oprocentowanie  | Termin spłaty              | Zabezpieczenia  |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------|---|
| Alior Bank S.A.                  | Equal III Sp. z o.o.     | 3 883 976,51                        | Wibor + marża   | nie później niż 20.09.2019 | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A. |
| Alior Bank S.A.                  | Cavatina SPV4 Sp. z o.o. | 7 479 350,87                        | Wibor + marża   | 17.10.2019                 | Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.  |
| Monte dei Paschi di Siena S.P.A. | Pensieri di Cavatina srl | 2 150 000,00                        | Euribor + marża | 01.07.2038                 | Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl  |
| <b>Razem w tym:</b>              |                          | <b>411 955 223,42</b>               |                 |                            |   |
| - część długoterminowa           |                          | 369 672 838,52                      |                 |                            |   |
| - część krótkoterminowa*         |                          | 42 282 384,90                       |                 |                            |   |

\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych oraz z tytułu kart kredytowych w wysokości 4 780 574,30 zł

**Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku**

| obligacje                     | Zobowiązanie z tytułu obligacji | Oprocentowanie       | Termin spłaty                              | Zabezpieczenia   |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|--|--|
| Obligacje seria A*            | 46 658 943,36                   | WIBOR + marża        | 30.06.2020                                 | zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA                         |
| Obligacje seria B, BA, BB, BC | 2 514 943,25                    | stałe oprocentowanie | wykup transzami:<br>31.07.2020, 30.09.2020 | -  |
| Obligacje seria C             | 29 840 544,63                   | WIBOR + marża        | 30.06.2022                                 | Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA |
| Obligacje seria D             | 19 192 000,00                   | WIBOR + marża        | 30.06.2020                                 | hipoteka na gruncie w Krakowie   |
| <b>Razem w tym:</b>           |                                 | <b>98 206 431,24</b> |  |  |
| - część długoterminowa        |                                 | 29 268 162,67        |  |  |
| - część krótkoterminowa       |                                 | 68 938 268,57        |  |  |

\*Obligacje serii A zostały wykupione przed terminem w dniu 13 lutego 2020 roku.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2018 roku**

| obligacje                     | Zobowiązanie z tytułu obligacji | Oprocentowanie       | Termin spłaty   | Zabezpieczenia  |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|---|---|
| Obligacje seria A             | 56 712 231,62                   | WIBOR + marża        | 15.05.2020 r.   | Hipoteka na gruncie w Warszawie, zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA |
| Obligacje seria B, BA, BB, BC | 12 668 956,52                   | stałe oprocentowanie | wykup transzami:<br>31.07.2019, 30.11.2019,<br>31.07.2020, 30.09.2020 | -   |
| Obligacje seria C             | 28 144 829,49                   | WIBOR + marża        | 11.04.2021 r.   | Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA          |
| <b>Razem w tym:</b>           | <b>97 526 017,63</b>            |                      |   |   |
| - część długoterminowa        | 60 960 199,32                   |                      |   |   |
| - część krótkoterminowa       | 36 565 818,31                   |                      |   |   |

**Pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe**

|  | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2018 roku |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Krótkoterminowe</b>                               |                      |                      |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego           | 595 537,28           | -                    |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek                       | 43 296 694,53        | 4 762 890,95         |
| Zobowiązania z tytułu kart kredytowych i debetowych  | 7 202,97             | 17 683,35            |
| Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych | 595 537,28           | 9 388 430,55         |
| Inne zobowiązania finansowe                          | -                    | -                    |
| <b>Razem krótkoterminowe</b>                         | <b>44 494 972,06</b> | <b>14 169 004,85</b> |
| <b>Długoterminowe</b>                                |                      |                      |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego           | -                    | 1 205 270,65         |
| Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych | 4 932 279,90         | 6 051 369,43         |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek                       | -                    | -                    |
| Inne zobowiązania finansowe                          | -                    | -                    |
| <b>Razem długoterminowe</b>                          | <b>4 932 279,90</b>  | <b>7 256 640,08</b>  |

## 10. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Odpisy aktualizujące wartość należności utworzone zostały na należności które w ocenie Grupy utraciły wartość. Wartość odpisów na dzień 31 grudnia 2019 r wyniosła: 322 612,00 zł, na dzień 31 grudnia 2018 wyniosła 83 947,50 zł. Różnica w wartości odpisów wynika z zawiązania w bieżącym roku obrotowym nowych odpisów w wysokości 238 664,50 zł.

## 11. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

### 31 grudnia 2019 roku

|   | 1 - 3 lat             | 3 – 5 lat            | powyżej 5 lat         | Razem                 |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych                 |                       |                      |                       |                       |
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:         | 237 804 625,69        | 67 337 977,58        | 288 635 460,21        | 593 778 063,48        |
| a) kredyty i pożyczki bankowe   | 198 738 240,66        | 66 012 417,09        | 288 635 460,21        | 553 386 117,96        |
| b) pozostałe kredyty i pożyczki   | -                     | -                    | -                     | -                     |
| c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                      | 29 268 162,67         | -                    | -                     | 29 268 162,67         |
| d) z tytułu leasingu finansowego  | -                     | -                    | -                     | -                     |
| e) inne   | 9 798 222,36          | 1 325 560,49         | -                     | 11 123 782,85         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2019 roku</b> | <b>237 804 625,69</b> | <b>67 337 977,58</b> | <b>288 635 460,21</b> | <b>593 778 063,48</b> |

### 31 grudnia 2018 roku

|   | 1 - 3 lat             | 3 – 5 lat            | powyżej 5 lat        | Razem                 |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych                 | -                     | -                    | -                    | -                     |
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:         | 322 798 795,48        | 94 545 204,51        | 26 009 598,79        | 443 353 598,78        |
| a) kredyty i pożyczki bankowe   | 249 118 035,22        | 94 545 204,51        | 26 009 598,79        | 369 672 838,52        |
| b) pozostałe kredyty i pożyczki   | -                     | -                    | -                    | -                     |
| c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                      | 60 960 199,32         | -                    | -                    | 60 960 199,32         |
| d) z tytułu leasingu finansowego  | 1 205 270,65          | -                    | -                    | 1 205 270,65          |
| e) inne   | 11 515 290,29         | -                    | -                    | 11 515 290,29         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2018 roku</b> | <b>322 798 795,48</b> | <b>94 545 204,51</b> | <b>26 009 598,79</b> | <b>443 353 598,78</b> |

## 12. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

|   | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2018 roku |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe</b>                      | <b>41 351 997,81</b> | <b>28 176 000,66</b> |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:                               | 2 350 306,80         | 1 431 424,78         |
| Przychody z tyt. najmu  | 2 350 306,80         | 1 431 424,78         |
| Inne, w tym:  | 38 670 773,98        | 26 670 697,58        |
| Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji | 38 670 773,98        | 26 670 697,58        |
| Pozostałe   | 330 917,03           | 73 878,30            |
| <b>Rozliczenia międzyokresowe – razem</b>                                   | <b>41 351 997,81</b> | <b>28 176 000,66</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 2019

| Rodzaj zobowiązania | Poręczyciel/<br>Gwarant     | Beneficjent  | Podmiot udzielający finansowania | Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2019 roku   | Termin  | Przeznaczenie  |
|---------------------|-----------------------------|--|----------------------------------|--|---|--|
| gwarancja bankowa   | Getin Noble Bank S.A.       | Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie | Getin Noble Bank S.A.            | 1 400 000,00                                   | 31.12.2025  | zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej                                       |
| gwarancja bankowa   | Getin Noble Bank S.A.       | Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie | Getin Noble Bank S.A.            | 323 000,00                                     | 31.12.2020  | zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Tischnera  |
| gwarancja bankowa   | Alior Bank S.A.             | MOS Sp. z o.o.   | Alior Bank S.A.                  | 3 406 800,00                                   | 31.08.2024  | zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamentum Office |
| gwarancja czynszowa | Diamentum Office Sp. z o.o. | MOS Sp. z o.o.   | nd                               | uzależniona od stopnia komercjalizacji budynku | do czasu wynajęcia wolnej powierzchni, nie później niż 31.03.2025 | zwrot wartości czynszów niewynajętej powierzchni w Diamentum Office  |
| <b>RAZEM</b>        |                             |  |                                  | <b>5 129 800,00</b>                            |   |  |

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2018

| Rodzaj zobowiązania | Poręczyciel/<br>Gwarant | Beneficjent  | Podmiot udzielający finansowania | Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2018 roku | Termin     | Przeznaczenie   |
|---------------------|-------------------------|--|----------------------------------|--|------------|---|
| gwarancja bankowa   | Getin Noble Bank S.A.   | Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie | Getin Noble Bank S.A.            | 323 000,00                                   | 30.06.2019 | zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Tischnera |
| <b>RAZEM</b>        |                         |  |                                  | <b>323 000,00</b>                            |            |   |

## 15. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2019 i 2018 była następująca:

| <i>Rodzaj działalności</i>                 | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|---|---|
| <b>1. sprzedaż usług</b>                   | <b>37 906 040,29</b>                                | <b>24 333 475,02</b>                                |
| - najem powierzchni biurowych              | 23 797 080,72                                       | 15 264 791,43                                       |
| - wykonanie aranżacji                      | 9 581 670,96  | 7 306 873,30  |
| - usługi pozostałe                         | 4 527 288,61  | 1 761 810,29  |
| <b>2. sprzedaż towarów i materiałów</b>    | <b>1 579 722,61</b>                                 | <b>41 558,46</b>                                    |
| <b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b> | <b>39 485 762,90</b>                                | <b>24 375 033,48</b>                                |

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w latach 2019 i 2018 była następująca:

| <i>Obszar działalności</i>                 | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|---|---|
| 1. Sprzedaż krajowa (Polska)               | 39 341 821,39                                       | 24 218 105,43                                       |
| 2. Sprzedaż poza kraj                      | 143 941,51  | 156 928,05  |
| <b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b> | <b>39 485 762,90</b>                                | <b>24 375 033,48</b>                                |

## 16. ODSETKI ORAZ RÓŻNICE KURSOWE, KTÓRE POWIĘKSZYŁY CENĘ NABYCIA TOWARÓW LUB KOSZT WYTWORZENIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE

|  | <i>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie          | 13 886 150,74               | 14 698 218,54               |
| Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w wartości zapasów na dzień bilansowy | 17 181 274,53               | 14 698 218,54               |

## 17. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

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

## 18. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

|   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|---|---|---|
| <b>Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników</b>     | <b>111 786 971,82</b>                               | <b>225 011 289,71</b>                               |
| Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%) | 21 239 524,65                                       | 42 752 145,04                                       |
| <b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>                    | <b>22 118 591,82</b>                                | <b>44 682 252,93</b>                                |
| Różnica, w tym:   | 879 067,17  | 1 930 107,89  |
| Wynikająca z różnic trwałych (głównie koszty reprezentacji NKUP)        | 224 594,38  | 323 515,55  |
| Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych          | 376 051,00  | 502 550,10  |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu 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<br/>za rok zakończony</i> |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
|  | <i>31 grudnia 2019<br/>roku</i> | <i>31 grudnia 2018<br/>roku</i> | <i>31 grudnia 2019<br/>roku</i>                      | <i>31 grudnia 2018<br/>roku</i> |
| <i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>                                |                                 |                                 |  |                                 |
| Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej                               | 53 736 004,12                   | 49 186 501,08                   | 4 549 503,04   | 24 271 739,96                   |
| Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek  | -                               | 24 969,66                       | -24 969,66   | 24 969,66                       |
| Środki trwałe w leasingu finansowym (podatkowo uznawanym za leasing operacyjny)        | 189 444,25                      | 229 001,42                      | -39 557,17   | 43 928,44                       |
| Dodatnie różnice kursowe   | 42 399,85                       | 8 390,51                        | 34 009,34  | 12 480,18                       |
| Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego                             | 35 412,47                       | 641 631,87                      | - 606 219,40   | 641 631,87                      |
| Inne   | 13 467,78                       | 14 044,65                       | - 576,87   | -                               |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                       | 54 016 728,47                   | 50 104 539,19                   | 3 912 189,28   | 24 994 750,11                   |
| <i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>                                 |                                 |                                 |  |                                 |
| Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji            | 12 476 014,90                   | 5 067 432,54                    | 7 408 582,36   | 749 861,30                      |
| Ujemna wycena instrumentów pochodnych  | 828 543,38                      | 1 988 122,83                    | -1 159 579,45  | 1 633 504,10                    |
| Ujemne różnice kursowe   | 28 914,36                       | 151 208,07                      | - 122 293,71   | 147 657,45                      |
| Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania                   | 4 576 693,67                    | 3 008 762,75                    | 1 567 930,92   | 2 491 781,98                    |
| Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów                                    | 248 710,05                      | 255 714,57                      | -7 004,52  | - 133 438,13                    |
| Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS                               | 72 102,29                       | 19 536,02                       | 52 566,27  | 6 779,90                        |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (podatkowo uznanego z leasing operacyjnego) | 113 152,08                      | 229 001,42                      | - 115 849,34   | 49 411,85                       |
| Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych                          | -                               | 109 774,44                      | - 109 774,44   | 109 774,44                      |
| Limit finansowania dłużnego  | 1 574 660,22                    | -                               | 1 574 660,22   | -                               |
| Inne   | 655 094,87                      | 42 843,46                       | 612 251,41   | -48 144,14                      |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 20 573 885,82                   | 10 872 396,10                   | 9 701 489,72   | 5 007 188,75                    |
| Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                    | -                               | -                               | -  | -                               |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto                                | 20 573 885,82                   | 10 872 396,10                   | 9 701 489,72   | 5 007 188,75                    |
| Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                    | -                               | -                               | 5 789 300,44   | -19 987 561,36                  |

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**19. KOSZTY W UKŁADZIE RODZAJOWYM**

|   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|---|---|---|
| Amortyzacja   | 1 240 136,85  | 1 136 622,55  |
| Zużycie materiałów i energii                                | 167 348 093,20                                      | 66 455 008,90                                       |
| Usługi obce   | 198 114 348,00                                      | 141 659 396,92                                      |
| Podatki i opłaty  | 3 755 514,25  | 2 447 966,75  |
| Wynagrodzenia   | 6 077 187,59  | 3 776 410,55  |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                  | 1 185 881,74  | 743 566,26  |
| - emerytalne  | 762 360,41  | 437 960,43  |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                  | 13 543 799,91                                       | 3 199 639,01  |
| <b>Koszty według rodzaju, razem</b>                         | <b>391 264 961,54</b>                               | <b>219 418 610,94</b>                               |
| - Koszty sprzedaży  | 2 888 078,78  | 1 258 667,14  |
| - Koszty ogólnego zarządu                                   | 19 817 569,97                                       | 19 462 576,76                                       |
| - Zmiana stanu półproduktów                                 | 15 624 669,88                                       | 34 228 483,97                                       |
| - Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów           | - 8 825 405,77                                      | 6 915 024,54  |
| - Koszty związane z inwestycją w nieruchomości inwestycyjne | 339 669 505,54                                      | 145 192 881,33                                      |
| <b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>              | <b>22 090 543,14</b>                                | <b>12 360 977,20</b>                                |

**20. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

|   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|---|---|---|
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                  | 132 037 571,93                                      | 250 286 432,19                                      |
| - Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości<br>godziwej | 132 037 571,93                                      | 250 286 432,19                                      |
| Inne przychody operacyjne, w tym:                             | 2 553 552,88  | 562 545,43  |
| - działalność filmowa   | -   | 216 431,12  |
| - kary  | 1 927 110,13  | 286 290,74  |
| - inne  | 626 442,75  | 59 823,57   |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>                  | <b>134 591 124,81</b>                               | <b>250 848 977,62</b>                               |

**21. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**

|   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|---|---|---|
| Inne koszty operacyjne, w tym:            | 3 323 780,35  | 1 237 387,43  |
| - darowizny                               | 16 124,19   | 42 500,00   |
| - odpisane należności                     | 238 664,50  | 83 947,50   |
| - koszty likwidacji środków trwałych      | 48 909,17   | -   |
| - koszty produkcji filmowej               | 675 921,76  | 88 601,77   |
| - inne                                    | 2 344 160,73  | 1 022 338,16  |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b> | <b>3 323 780,35</b>                                 | <b>1 237 387,43</b>                                 |

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**22. PRZYCHODY FINANSOWE**

|  | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|---|---|
| Odsetki w tym:                                       | 265 592,59  | 287 223,99  |
| - odsetki od pożyczek udzielonych                    | 210 679,18  | 180 957,53  |
| - odsetki od należności handlowych                   | 3 263,37  | -   |
| - odsetki bankowe                                    | 51 629,43   | 106 266,46  |
| - odsetki pozostałe                                  | 20,61   | -   |
| Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym: | 4 578 566,52  | -   |
| - wycena pochodnych instrumentów finansowych         | 4 578 566,52  | -   |
| Inne, w tym:   | 361 457,80  | 4 830,00  |
| - nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi   | 127 538,52  | -   |
| - pozostałe przychody finansowe                      | 233 919,28  | 4 830,00  |
| <b>Przychody finansowe, razem</b>                    | <b>5 205 616,91</b>                                 | <b>292 053,99</b>                                   |

**23. KOSZTY FINANSOWE**

|   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|---|---|---|
| Odsetki, w tym:   | 14 698 242,10                                       | 9 652 837,92  |
| - odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)   | 865 788,81  | -   |
| - odsetki od zobowiązań handlowych                            | 1 509,82  | 257 071,29  |
| - odsetki budżetowe   | 228 504,23  | 861 089,63  |
| - odsetki bankowe   | 11 399 267,79                                       | 6 551 625,82  |
| - odsetki od obligacji  | 927 807,44  | 571 380,09  |
| - zrealizowane koszty instrumentów pochodnych IRS             | 1 218 327,01  | 1 359 620,20  |
| - odsetki pozostałe   | 57 037,00   | 52 050,89   |
| Strata ze zbycia inwestycji finansowych:                      | -   | -   |
| Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym:          | -   | 1 635 141,21  |
| - przeszacowanie aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu | -   | -   |
| - odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych            | -   | -   |
| - wycena pochodnych instrumentów finansowych                  | -   | 1 635 141,21  |
| Inne, w tym:  | 3 433 968,80  | 4 786 592,22  |
| - nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi            | -   | 1 726 509,96  |
| - utworzone rezerwy   | -   | -   |
| - wycena pożyczek i kredytów wg SCN                           | 2 811 168,61  | 78 309,97   |
| - pozostałe koszty finansowe                                  | 622 800,19  | 2 981 772,29  |
| <b>Koszty finansowe, razem</b>                                | <b>18 132 210,90</b>                                | <b>16 074 571,35</b>                                |

**24. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**

|                                 | <i>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>31 grudnia 2018 roku</i> |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Środki pieniężne w banku</b> | <b>53 539 001,73</b>        | <b>27 803 332,81</b>        |
| - rachunki bieżące              | 53 539 001,73               | 27 803 332,81               |
| <b>Środki pieniężne w kasie</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    |
| <b>Inne środki pieniężne</b>    | <b>4 216,11</b>             | <b>9 266,08</b>             |
| <b>Środki pieniężne, razem</b>  | <b>53 543 217,84</b>        | <b>27 812 598,89</b>        |

**25. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY SKONSOLIDOWANYMI BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**

|  | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|---|---|
| <i>Należności:</i>   |   |   |
| Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto | -10 832 524,85                                      | 4 217 997,85  |
| <b>Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych</b>             | <b>-10 832 524,85</b>                               | <b>4 217 997,85</b>                                 |



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

| <i>Zobowiązania (w tysiącach złotych):</i>   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|---|---|
| Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych                          | 310 855 793,61                                      | 449 400 768,04                                      |
| Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych                          | -227 234 085,60                                     | -397 147 711,56                                     |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji   | -680 413,61   | -25 135 611,42                                      |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu  | -609 733,37   | -260 062,38   |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu niewypłaconych dywidend                             | -10 000 000,00                                      |   |
| <b>Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów<br/>pieniężnych</b>                 | <b>72 331 561,03</b>                                | <b>26 857 382,68</b>                                |
| <br>   |   |   |
| <i>Rozliczenia międzyokresowe:</i>   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
| Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                    | 3 490 465,14  | -14 190 751,63                                      |
| <b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku<br/>przepływów pieniężnych</b> | <b>3 490 465,14</b>                                 | <b>- 14 190 751,63</b>                              |
| <br>   |   |   |
| <i>Zapasy:</i>   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
| Bilansowa zmiana stanu zapasów   | -3 987 869,91                                       | -34 228 483,97                                      |
| Przeniesienie zapasów do nieruchomości inwestycyjnych                                | -11 378 296,67                                      | -   |
| <b>Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych</b>                        | <b>- 15 366 166,58</b>                              | <b>- 34 228 483,97</b>                              |

## 26. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

| <i>Grupa zatrudnionych</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|----------------------------|---|---|
| Pracownicy umysłowi        | 46,90   | 27,00   |
| Pracownicy fizyczni        | -   | 2,00  |
| <b>Zatrudnienie, razem</b> | <b>46,90</b>  | <b>29,00</b>  |

28 listopada 2019 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o wdrożeniu programu motywacyjnego, który przewiduje warunkowe podwyższenie kapitału poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych, które zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina.

Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji spółki w dacie i na parametrach określonych w uchwale (warunek podstawowy). Gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, pod warunkiem spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna.

Uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych program na dzień jego rozliczenia i nie jest możliwa do określenia na dzień dzisiejszy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Jednostki Dominującej przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Ponieważ jednak instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Grupa nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich uprawnionym osobom zostają ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres, w którym dojdzie do rozliczenia programu.

## 27. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

| <i>Rodzaj usługi</i>                                       | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|---|---|
| Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 10 000,00   | -   |
| Inne usługi atestacyjne                                    | -   | -   |
| Usługi doradztwa podatkowego                               | -   | -   |
| Pozostałe usługi   | -   | -   |
| <b>Razem</b>   | <b>10 000,00</b>                                    | <b>-</b>  |

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

## 28. TRANSAKCJE ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązаныmi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku i w roku poprzednim roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

## 29. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY ZA ROK BIEŻĄCY

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

## 30. 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.

### **31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM**

W pierwszym kwartale 2020 r. sprzedane zostały akcje spółki Murapol S.A., osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość ujętą w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 r. Środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostały na spłatę obligacji serii A (wartość na dzień bilansowy - 46,7 mln złotych) i pożyczki od podmiotu niepowiązanego (wartość na dzień bilansowy - 43,3 mln złotych).

Jak opisano w notcie 6 w dniu 2 czerwca 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej.

Kluczowym dla Grupy jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przełoży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, do tego momentu zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń Rządu RP. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Ze względu na planowane przez Rząd luzowania obostrzeń procesy budowlane nie powinny zostać zatrzymane, a wręcz stopniowo wracać do sposobu organizacji sprzed epidemii, z uwzględnieniem dodatkowych środków ostrożności, które zapewne pozostaną w mocy do czasu wynalezienia szczepionki.

#### ***Sporządził***

.....  
*Dyrektor Działu Księgowości*  
Barbara Falewicz

#### ***Podpisy Zarządu***

.....  
*Prezes Zarządu*  
Michał Dziuda

Kraków, 3 czerwca 2020 roku