



 **CAVATINA**  
LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

# CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM  
Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

KRAKÓW, DNIA 29 KWIETNIA 2024 ROKU

## SPIS TREŚCI

Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	4
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	7
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające .....	8
1. Informacje ogólne .....	8
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	8
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki .....	8
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	9
5. Inwestycje Spółki .....	9
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	12
6.1. Profesjonalny osąd .....	12
6.2. Niepewność szacunków i założeń .....	13
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	15
7.1. Oświadczenie o zgodności .....	17
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego .....	17
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie oraz zmiany stosowanych zasad rachunkowości .....	17
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	19
9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	19
9.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach .....	20
9.3. Aktywa finansowe .....	22
9.4. Wycena do wartości godziwej .....	24
9.5. Utrata wartości aktywów finansowych .....	25
9.6. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz pozostałe należności .....	26
9.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	26
9.8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne .....	26
9.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	26
9.10. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych .....	27
9.11. Rezerwy .....	28
9.12. Płatności w formie akcji .....	28
9.13. Przychody .....	29
9.14. Podatki .....	30
9.15. Zysk netto na akcję .....	31
10. Przychody i koszty .....	31
10.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek .....	31
10.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek .....	32
10.3. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu .....	32
10.4. Dywidendy otrzymane .....	32
10.5. Pozostałe przychody (koszty) operacyjne .....	32
10.6. Inne koszty finansowe .....	33
11. Podatek dochodowy .....	33
11.1. Obciążenie podatkowe .....	33
11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	33
11.3. Odroczony podatek dochodowy .....	34
12. Zysk przypadający na jedną akcję .....	34
13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	35
14. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych .....	35

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

---

15. Pozostałe aktywa .....	37
15.1. Pożyczki udzielone .....	37
15.2. Pozostałe aktywa niefinansowe .....	40
16. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe .....	40
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	41
18. Kapitał podstawowy oraz pozostałe kapitały .....	41
18.1. Kapitał podstawowy .....	41
18.2. Niepodzielony zysk i ograniczenia w wypłacie dywidendy .....	41
19. Świadczenia pracownicze .....	42
19.1. Programy motywacyjne na bazie akcji .....	42
20. Zadłużenie .....	42
21. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej .....	48
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	49
23. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	49
24. Zobowiązania warunkowe .....	50
24.1. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki .....	50
24.2. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe .....	50
24.2. Sprawy sądowe .....	52
24.3. Rozliczenia podatkowe .....	52
25. Informacje o podmiotach powiązanych .....	53
25.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi .....	57
25.2. Transakcje z udziałem członków Zarządu .....	57
25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki .....	57
26. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej .....	57
27. Struktura Akcjonariatu oraz znaczący akcjonariusze Spółki, w tym osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę .....	57
27.1. Struktura Akcjonariatu .....	57
27.2. Znaczący Akcjonariusze .....	58
27.3. Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką .....	58
28. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	59
28.1. Ryzyko stopy procentowej .....	59
28.2. Ryzyko walutowe .....	60
28.3. Ryzyko kredytowe .....	60
28.4. Ryzyko związane z płynnością .....	61
28.5. Ryzyko negatywnego wpływu na środowisko naturalne .....	62
29. Instrumenty finansowe .....	62
29.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych .....	62
30. Zarządzanie kapitałem .....	63
31. Struktura zatrudnienia .....	64
32. Inwazja Rosji na Ukrainę .....	64
33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	64

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

### ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
<b><i>Działalność kontynuowana</i></b>			
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	10.1	75 816	75 496
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14	133 814	45 367
Przychody z pozostałych umów z klientami		-	-
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	10.2	(74 023)	(59 644)
Koszty pozostałych umów z klientami		-	-
Koszty ogólnego zarządu	10.3	(5 084)	(6 610)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	10.5	-	(1 198)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>130 523</b>	<b>53 411</b>
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej		-	-
Pozostałe przychody finansowe		75	-
Pozostałe koszty finansowe	10.6	(43 592)	(18 359)
<b>Zysk brutto</b>		<b>87 006</b>	<b>35 052</b>
Podatek dochodowy	11	11 824	(190)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>98 830</b>	<b>34 862</b>
<b>Zysk netto</b>		<b>98 830</b>	<b>34 862</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>		<b>98 830</b>	<b>34 862</b>
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za rok obrotowy (PLN)	12	3,89	1,37
- rozwodniony z zysku za rok obrotowy (PLN)	12	3,89	1,37

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

<b>AKTYWA</b>	<i>Nota</i>	<b>31 grudnia 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14	896 717	762 940
Pożyczki udzielone	15.1	1 163 261	1 113 923
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11.3	2 031	-
		<b>2 062 009</b>	<b>1 876 863</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe	16	7 758	38 948
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Pożyczki udzielone	15.1	66 939	-
Pozostałe aktywa finansowe	17	2 574	2 776
Pozostałe aktywa niefinansowe	15.2	658	1 174
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	2 391	7 726
		<b>80 320</b>	<b>50 624</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>2 142 329</b>	<b>1 927 487</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	18.1	330 538	330 538
Kapitał zapasowy	18.2	676 251	649 104
Zyski zatrzymane		187 396	115 713
		<b>1 194 185</b>	<b>1 095 355</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	20	460 910	493 791
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	20	65 514	80 858
Obligacje	20	242 713	233 926
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.3	-	9 967
		<b>769 137</b>	<b>818 542</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	20	90 207	-
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	20	9 566	10 318
Obligacje	20	76 986	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	2 248	3 272
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	-
		<b>179 007</b>	<b>13 590</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>948 144</b>	<b>832 132</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>2 142 329</b>	<b>1 927 487</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 67 stanowią jego integralną część.

## SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk brutto		87 006	35 052
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>(115 889)</b>	<b>(61 808)</b>
Dywidendy otrzymane	10.4	-	-
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	19.1	-	-
Udział w zyskach jednostek zależnych i wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14	(133 752)	(45 367)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej	14	-	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i pozostałych	23	11 468	1 464
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		516	(554)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	23	(1 024)	(260)
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	23	(34 171)	(33 842)
Podatek dochodowy zapłacony		(174)	(391)
Pozostałe	23	41 248	17 142
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(28 883)</b>	<b>(26 756)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>203 786</b>	<b>384 957</b>
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i wspólnie kontrolowanych	14	-	-
Spłata udzielonych pożyczek		203 786	384 957
<b>Wydatki</b>		<b>299 104</b>	<b>674 912</b>
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i wspólnie kontrolowanych		30	35
Nabycie pozostałych aktywów finansowych		-	-
Udzielenie pożyczek		299 074	674 877
Pozostałe		-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(95 318)</b>	<b>(289 955)</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 67 stanowią jego integralną część.

## SPRAWODANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [C.D.]

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>675 048</b>	<b>617 831</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	562 550	493 991
Emisja obligacji	112 498	123 840
<b>Wydatki</b>	<b>556 182</b>	<b>304 863</b>
Spłata pożyczek i kredytów	524 798	286 371
Wykup dłużnych papierów wartościowych	31 384	18 492
Dywidendy wypłacone	13	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>118 866</b>	<b>312 968</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 335)	(3 743)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>7 726</b>	<b>11 469</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>2 391</b>	<b>7 726</b>

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

### ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2023 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>649 104</b>	<b>115 713</b>	<b>1 095 355</b>
Zysk netto za rok		-	-	98 830	98 830
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za rok</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98 830</b>	<b>98 830</b>
- Wypłata dywidendy	13	-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	27 147	(27 147)	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2023 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>676 251</b>	<b>187 396</b>	<b>1 194 185</b>

### ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2022 roku</b>		<b>323 677</b>	<b>458 254</b>	<b>278 562</b>	<b>1 060 493</b>
Zysk netto za rok		-	-	34 862	34 862
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za rok</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34 862</b>	<b>34 862</b>
- Emisja akcji	18.1	-	-	-	-
- Płatności na bazie akcji z tyt. programu motywacyjnego	19.1	6 861	6 334	(13 195)	-
- Wypłata dywidendy	13	-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	184 516	(184 516)	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2022 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>649 104</b>	<b>115 713</b>	<b>1 095 355</b>



## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Spółka” „Jednostka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19 lipca 2017 roku. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192 i numer NIP 6793154645.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą Grupy Kapitałowej oraz spółkami zależnymi prowadzącymi zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną, generalnego wykonawstwa. Jednostka dominująca prowadzi również działalność polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy, między innymi w postaci emisji obligacji oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanych z Grupy Kapitałowej.

Podmiotem bezpośrednio dominującym Spółki jest Cavatina Group S.A. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest spółka Cavatina Sp. z o.o.

### 2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 29 kwietnia 2023 roku.

### 3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodził:

- Prezes Zarządu - Rafał Malarz,
- Wiceprezes Zarządu - Daniel Draga,
- Wiceprezes Zarządu - Szymon Będkowski.

Na podstawie Uchwały Nr 4/01/2022 powziętej w dniu 31 stycznia 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki z dniem 1 lutego 2022 roku powołała Pana Szymona Będkowskiego w skład Zarządu Spółki i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu odpowiedzialnego głównie za zarządzanie procesami nabywania nieruchomości oraz komercjalizacji powierzchni. Na podstawie Uchwały nr 2/05/2023 powziętej w dniu 29 maja 2023 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 czerwca 2023 roku powierzyła Panu Szymonowi Będkowskiemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Poza wymienioną powyżej zmianą skład Zarządu Spółki w okresie sprawozdawczym nie zmienił się.

Wspólna kadencja Zarządu upływa z dniem 19 lipca 2027 roku.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodził:

- Michał Dziuda,

- Filip Dziuda,
- Paulina Kulejewska,
- Anna Duszańska,
- Agnieszka Netter (poprzednio Wiśniewska).

Wspólna kadencja Rady Nadzorczej upływa z dniem 31 grudnia 2025 roku.

## 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29 kwietnia 2024 roku.

## 5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych i współkontrolowanych:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	
			31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal A w Krakowie	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal B w Krakowie	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamantum Office we Wrocławiu	100%	100%
Carbon Tower Sp. Z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	35% (jednostka współkontrol.)	35% (jednostka współkontrol.)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (brak działalności operacyjnej)	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	w likwidacji	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	
			31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office A zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (brak działalności operacyjnej)	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum D zlokalizowaną we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office B zlokalizowaną w Gdańsku	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum A we Wrocławiu	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office B zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	
			31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office D w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	100%
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	100%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością WiMa D zlokalizowaną w Łodzi	100%	100%
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	100%
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	100%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	100%
Cavatina WiMa Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	-
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	działalność holdingowa	100%	-

\*dnia 31 stycznia 2023 roku został ogłoszony plan połączenia, na mocy którego Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. jako spółka przejmująca połączy się ze spółkami przejmowanymi: Cavatina SPV 27 Sp. z o.o., Cavatina SPV 28 Sp. z o.o., Cavatina SPV 30 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 31 Sp. z o.o. w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH – tj. poprzez przeniesienie całych majątków spółek przejmowanych na spółkę przejmującą za udziały, które spółka przejmująca przyzna jednemu wspólnikowi spółek przejmowanych, z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej. W wyniku połączenia, stosownie do art. 493 §1 KSH, spółki przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego z dniem wykreślenia z rejestru przedsiębiorców. W dniu 31 marca 2023 roku KRS wydał postanowienie o zatwierdzeniu połączenia powyższych podmiotów. W kwietniu 2023 roku spółki zostały wykreślone z rejestru.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w podmiotach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek. Wyjątek stanowi Spółka Cavatina Office Sp. z o.o., w której Spółka posiada 35% udziałów oraz 50% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników.

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

W 2023 roku utworzono spółkę Cavatina SPV 34 Sp. z o.o. oraz nabyto 100% udziałów w spółce Cavatina WiMa Sp. z o.o. od jednostki powiązanej Resi Capital S.A. za 25 tys. PLN.

W listopadzie 2023 roku spółki Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina 32 Sp. z o.o. oraz Cavatina WiMa Sp. z o.o. zostały przejęte przez Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.

## 6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

### 6.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości Zarząd dokonał następujących osądów, które mają największy wpływ na przedstawiane wartości bilansowe aktywów i zobowiązań.

#### USTALENIE WSPÓŁKONTROLI

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

W 2020 roku Spółka dokonała zbycia 65% udziałów w jednostce zależnej Cavatina Office Sp. z o.o. W wyniku postanowień umownych, oprócz pozostałych 35% udziałów w kapitale jednostki, Spółka otrzymała uprzywilejowanie co do głosu, dające dodatkowe 15% głosów przy podejmowaniu wszystkich decyzji dotyczących działalności Cavatina Office Sp. z o.o. Dodatkowo Spółka ma prawo wyboru połowy członków Zarządu. Wszelkie decyzje wymagają współpracy i zgody obydwu stron umowy, a kwestie sporne rozstrzygane będą w drodze arbitrażu.

Analiza powyższych czynników wskazuje na fakt sprawowania współkontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o. W sprawozdaniu finansowym jednostka prezentowana jest jako spółka współkontrolowana, a do jej wyceny stosuje się metodę praw własności zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 9.2. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występują dodatkowe porozumienia ani umowy, z których wynikałyby dodatkowe prawa udziałowców w zakresie kontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o.

#### OCENA CZY POŻYCZKI UDZIELONE STANOWIĄ W SWOJEJ ISTOCIE CZĘŚĆ INWESTYCJI NETTO SPÓŁKI W JEDNOSTCE ZALEŻNEJ LUB WSPÓŁKONTROLOWANEJ

Wszelkie pozycje, których rozliczenie nie jest ani planowane, ani prawdopodobne w dającej się przewidzieć przyszłości, stanowią w swojej istocie powiększenie wartości udziału Spółki w danej jednostce zależnej lub współkontrolowanej. Pozycje takie mogą obejmować akcje uprzywilejowane i należności długoterminowe lub pożyczki. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd ocenia, że wszystkie pożyczki udzielone zostaną spłacone zgodnie z harmonogramem spłat ustalonym w umowach tych pożyczek.

---

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

## KLASYFIKACJA POŻYCZEK UDZIELONYCH

Spółka jako pożyczkodawca dokonuje klasyfikacji pożyczek udzielonych jako wyceniany po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie albo w wartości godziwej przez inne całkowite dochody bądź w wartości godziwej przez wynik finansowy na podstawie:

- a) modelu biznesowego Spółki w zakresie zarządzania pożyczkami udzielonymi oraz
- b) charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla pożyczek udzielonych (tzw. test umownych przepływów pieniężnych).

Polityka rachunkowości Spółki w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych została opisana szerzej w punkcie 9.5 niniejszego sprawozdania finansowego.

W przypadku pożyczek udzielonych jednostce specjalnego przeznaczenia, które stanowią jedyne źródło finansowania zakupu nieruchomości inwestycyjnych (kapitał własny pożyczkobiorcy jest nieistotny na moment udzielenia pożyczki), Spółka ocenia, że charakterystyka wynikających z umowy przepływów pieniężnych nie odpowiada jedynie spłacie kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty i wycenia takie pożyczki w wartości godziwej przez wynik finansowy.

## 6.2. Niepewność szacunków i założeń

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym. Spółka przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian niebędących pod kontrolą Spółki. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia.

### UTRATA WARTOŚCI UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Spółka dokonała analizy przesłanek utraty wartości posiadanych udziałów i akcji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 9.2. Na podstawie przeprowadzonej analizy nie stwierdzono występowania przesłanek świadczących o utracie wartości inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych i w konsekwencji nie przeprowadzono testów na utratę ich wartości.

### UTRATA WARTOŚCI UDZIELONYCH POŻYCZEK

Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym, zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 9.4. W okresach prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie stwierdzono wzrostu ryzyka kredytowego, prowadzącego do rozpoznania dodatkowych odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka.

### WARTOŚĆ GODZIWA POŻYCZEK UDZIELONYCH

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

W przypadku pożyczek udzielonych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, pomiar wartości godziwej został sklasyfikowany na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Spółka ustala wartość godziwą pożyczek udzielonych przy użyciu technik wartości bieżącej – umowne przepływy pieniężne pożyczek są dyskontowane według szacunkowej stopy rynkowej (rynkowej stopy zwrotu), która uwzględnia korektę względem ryzyka związanego z przepływami pieniężnymi wycenianych pożyczek.

#### **RYZIKO KREDYTOWE ZWIĄZANE Z UDZIELONYMI PORĘCZENIAMI**

Spółka udziela poręczeń spłaty zobowiązań jednostek zależnych i współkontrolowanych z tytułu otrzymywanych przez te jednostki kredytów budowlanych, inwestycyjnych oraz innych umów o podobnym charakterze. Poręczenia takie stanowią gwarancje finansowe w rozumieniu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. W ocenie Zarządu, poprzez możliwość monitorowania działalności jednostek zależnych i współkontrolowanych, Spółka ma pełną możliwość monitorowania ryzyka kredytowego związanego z wystawionymi poręczeniami. Jednostki zależne i współkontrolowane mają pełną zdolność i gotowość do wywiązania się z zawartych zobowiązań umownych, wobec czego Zarząd Spółki nie stwierdził istnienia istotnych oczekiwanych strat kredytowych z tytułu udzielonych przez Spółkę poręczeń.

#### **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 mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

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

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

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

Spółka ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi.

Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Spółka ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

## 7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dnia 19 marca 2021 roku na podstawie art. 45 ust. 1a i art. 45 ust. 1c oraz art. 55 ust. 6 i art. 55 ust. 8 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2020 roku, dla celów statutowych sprawozdań oraz skonsolidowanych sprawozdań zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współkontrolowanych, które wyceniane są metodą praw własności oraz pożyczek udzielonych spełniających kryteria płynące z MSSF 9 do ich wyceny w wartości godziwej.

Sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN.

Prezentacja wartości w tysiącach złotych może powodować różnice w wartościach pozycji w sprawozdaniu finansowym, wynikające z zaokrągleń, które nie powinny przekraczać jednego tysiąca złotych.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz Grupę Kapitałową Cavatina Holding S.A. („Grupa”), której jest jednostką dominującą, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Działalność Spółki jest ściśle powiązana z działalnością Grupy. W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Po stronie wpływów ujętych w prognozie, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych, w kwocie ok. 205m PLN;
- przepływy związane z przedsprzedażą realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 141m PLN;
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji, w tym na podstawie



zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 kwietnia 2024 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w euro, w kwocie ok. 100m PLN;

- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa ma ugruntowaną współpracę, w zakresie projektów które charakteryzują się już wysokim poziomem przednamu i zaawansowaniem realizowanych prac, których podpisanie Grupa ocenia jako wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem, w kwocie ok. 79m PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe, w kwocie ok. 42m PLN;
- przepływy związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu, w kwocie ok. 30m PLN;

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

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

Realizacja prognozy w oparciu o powyższe zdarzenia jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewnienia finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup bardzo dobrze położonych gruntów (również poprzez emisję obligacji) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów, które są wolne od jakichkolwiek obciążeń lub sprzedaż części posiadanych aktywów. Zarząd ocenia powyższe alternatywne możliwości zapewnienia finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z parterami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

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

jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmienionym istotnie zakresie.

## 7.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2023 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

## 7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest PLN.

## 8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie oraz zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2023 roku i później.

### ZMIENIONE STANDARDY ORAZ INTERPRETACJE, KTÓRE MAJĄ ZASTOSOWANIE PO RAZ PIERWSZY W 2023 ROKU

- *MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe*

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku, a następnie zmieniony w dniu 25 czerwca 2020 r. i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4). W dniu 25 czerwca 2020 r. zmieniono również MSSF 4 – w zakresie wydłużenia okresu zwolnienia ubezpieczycieli z zastosowania MSSF 9 *Instrumenty finansowe* do 1 stycznia 2023 roku.

- *Zmiany w MSR 1 – Ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości i MSR 8 – Definicja wartości szacunkowych*

Zmiany w tych standardach zostały opublikowane w dniu 12 lutego 2021 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Celem tych zmian jest położenie większego nacisku na ujawnianie istotnych zasad rachunkowości oraz doprecyzowanie charakteru różnic pomiędzy zmianami wartości szacunkowych a zmianami zasad (polityki) rachunkowości.

- *Zmiana w MSR 12 Podatek dochodowy: podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji*

Zmiana w MSR 12 została opublikowana w dniu 7 maja 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiany doprecyzowują, że zwolnienie dotyczące początkowego ujęcia podatku odroczonego nie ma zastosowania do transakcji, w których w momencie początkowego ujęcia powstają równe kwoty ujemnych i dodatnich różnic przejściowych, a jednostki są

---

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

zobowiązane do ujmowania podatku odroczonego od takich transakcji, a tym samym wyjaśniają pojawiające się wątpliwości co do tego, czy zwolnienie to ma zastosowanie do transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji.

- Zmiana w MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze*

Zmiana w MSSF 17 została opublikowana w dniu 9 grudnia 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiana zawiera opcję przejściową dotyczącą informacji porównawczych o aktywach finansowych prezentowanych przy początkowym zastosowaniu MSSF 17. Zmiana ma na celu pomóc jednostkom uniknąć tymczasowych niedopasowań księgowych pomiędzy aktywami finansowymi a zobowiązaniami z tytułu umów ubezpieczeniowych.

- Zmiany w MSR 12 *Podatek dochodowy: Międzynarodowa reforma podatkowa – wzorcowe zasady Filaru II (globalny podatek minimalny)* opublikowana w dniu 23 maja 2023 r.

Zmiany dają firmom możliwość tymczasowego zwolnienia z rozliczania podatków odroczonech wynikających z międzynarodowej reformy podatkowej Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD). Spółki mogą zastosować zwolnienie natychmiast, ale wymogi dotyczące ujawniania informacji są wymagane dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później. Spółka zastosuje zmianę w standardzie od 1 stycznia 2024, ale roku w zakresie niezbędnych ujawnień przyjęła ją już w niniejszym sprawozdaniu finansowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

Wdrożenie standardów nie miało istotnych skutków dla sprawozdania finansowego. Spółka nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych na dzień 31 grudnia 2023 roku i za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

#### STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE PRZEZ RADĘ MIĘDZYKARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI, JEDNAK NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE

- Zmiana w MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- i długoterminowe*

Zmiana w MSR 1 została opublikowana w dniu 23 stycznia 2020 roku, następnie ją zmodyfikowano w lipcu 2020 r. i ostatecznie przyjęta 31 października 2022 r. Zmiana ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zmiana na nowo definiuje kryteria jakie muszą być spełnione, aby zobowiązanie uznać za krótkoterminowe. Zmiana może wpłynąć na zmianę prezentacji zobowiązań i ich reklasyfikację pomiędzy zobowiązaniami krótko- i długoterminowymi.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2024 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- Zmiana w MSSF 16: *Leasing Zobowiązanie leasingowe w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego* opublikowana w dniu 22 września 2022 r.

Zmiany wymagają, aby sprzedający-leasingobiorca ustalił "opłaty leasingowe" lub "zweryfikowane opłaty leasingowe" w taki sposób, aby sprzedający-leasingobiorca nie ujął żadnej kwoty zysku lub straty, która odnosi się do prawa do użytkowania zachowanego przez sprzedającego-leasingobiorcę.

Grupa zastosuje zmianę w standardzie od 1 stycznia 2024 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- Zmiany w MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia: *Umowy finansowania dostawców* opublikowana w dniu 25 maja 2023 r.

Zmiany mają na celu zwiększenie transparentności w zakresie umów finansowania dostawców i ich wpływu na zobowiązania spółki, przepływy pieniężne i narażenie na ryzyko płynności. Zmiany uzupełniają wymogi już zawarte w MSSF i wymagają od jednostek ujawnienia dodatkowych informacji związanych z zawartymi umowami, w tym ich wpływu na ryzyko płynności. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

Spółka zastosuje zmianę w standardzie zgodnie z datą pierwszego zastosowania przyjętą przez UE. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

- Zmiany w MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: *Brak wymienialności waluty* opublikowana w dniu 15 sierpnia 2023 r.

Zmiany te będą wymagać od jednostek stosowania spójnego podejścia do oceny, czy dana waluta może być wymieniona na inną walutę, a gdy nie jest to możliwe, do określenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz ujawnienia informacji, które należy przedstawić. Zmiany mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub później.

Spółka zastosuje zmieniony standard nie wcześniej niż od 1 stycznia 2025 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wpływu zastosowania nowego standardu.

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez kraje UE:

- Zmiany w MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia: *Umowy finansowania dostawców* opublikowana w dniu 25 maja 2023 r.
- Zmiany w MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: *Brak wymienialności waluty* opublikowana w dniu 15 sierpnia 2023 r.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

## 9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

### 9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice

kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej, czyli w zysku / stracie okresu.

**Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:**

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
EUR	4,3480	4,6899

## 9.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Jednostkami zależnymi są podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

W sytuacji, gdy Spółka posiada mniej niż większość praw głosów w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu są wystarczające do jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, oznacza to, że sprawuje nad nią władzę. W momencie oceny, czy prawa głosu w danej jednostce są wystarczające dla zapewnienia władzy, Spółka analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców,
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Spółkę, innych udziałowców lub inne strony,
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych, a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Spółka posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momencie podejmowania decyzji, w tym schematy głosowania zaobserwowane na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Akcjonariuszy lub Zgromadzeniach Wspólników.

Jednostkami stowarzyszonymi są takie jednostki, na które Spółka wywiera znaczący wpływ, niebędące jednostkami zależnymi ani udziałami we wspólnych przedsięwzięciach Spółki. Znaczący wpływ jest to zdolność do uczestniczenia w podejmowaniu decyzji z zakresu polityki finansowej i operacyjnej prowadzonej działalności gospodarczej; nie oznacza ona jednak sprawowania kontroli bądź współkontroli nad tą polityką.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Współkontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który występuje tylko wówczas, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne dotyczące tej działalności wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

## WYCENA UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH

Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są według metody praw własności. Inwestycje początkowo ujmowane są według ceny nabycia, a następnie na kolejny dni bilansowe korygowane są o zmianę udziału inwestora w aktywach netto jednostki, w której dokonano inwestycji, po jej przejściu. Zysk lub strata inwestora obejmuje jego udział w zysku lub stracie jednostki, w której dokonano inwestycji, a inne całkowite dochody inwestora obejmują jego udział w innych całkowitych dochodach jednostki, w której dokonano inwestycji.

Przy nabyciu inwestycji wszelkie różnice między kosztem inwestycji a udziałem w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, są rozliczane w następujący sposób:

- wartość firmy dotycząca jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia jest ujęta w wartości bilansowej inwestycji,
- jakakolwiek nadwyżka udziału w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań jednostki, w której dokonano inwestycji, nad kosztem inwestycji, jest uwzględniana jako przychód przy ustalaniu udziału jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Jeżeli istnieją potencjalne prawa głosu lub inne instrumenty pochodne zawierające potencjalne prawa głosu, udział jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu jest określany wyłącznie na podstawie istniejących udziałów własnościowych i nie odzwierciedla możliwości wykonywania lub zamiany potencjalnych praw głosu i innych instrumentów pochodnych.

Udział w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stanowi wartość bilansowa inwestycji w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ustalona zgodnie z metodą praw własności, włącznie z wszelkimi udziałami długoterminowymi, które w swojej istocie stanowią część inwestycji netto jednostki w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu. Na przykład wszelkie pozycje, których rozliczenie nie jest ani planowane, ani prawdopodobne w dającej się przewidzieć przyszłości, stanowią w swojej istocie powiększenie wartości udziału jednostki w danej jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu. Pozycje takie mogą obejmować akcje uprzywilejowane i należności długoterminowe lub pożyczki, ale nie obejmują należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług ani jakichkolwiek należności długoterminowych, na pokrycie których ustanowiono odpowiednie zabezpieczenie - takich jak zabezpieczone pożyczki. Straty ujmowane metodą praw własności, których wartość przewyższa udział jednostki w akcjach zwykłych, przyporządkowuje się pozostałym elementom udziału jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu w odwrotnej kolejności do pierwszeństwa ich rozliczania przy podziale majątku w przypadku likwidacji.

Stosując metodę praw własności, jednostka posługuje się najbardziej aktualnymi dostępnymi sprawozdaniami finansowymi jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięć. Sprawozdania finansowe sporządza się przy zastosowaniu jednolitych zasad rachunkowości dla podobnych transakcji. Jeżeli jednostka zależna, stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie stosuje zasady rachunkowości inne niż stosowane przez spółkę dominującą, dokonuje się korekt w celu dostosowania zasad rachunkowości tych jednostek do zasad jednostki dominującej.

Zyski i straty wynikające z „oddolnych” i „odgórnych” transakcji pomiędzy Spółką (oraz jej jednostkami zależnymi) a jednostką wycenianą metodą praw własności ujmuje się w sprawozdaniu finansowym Spółki jedynie w stopniu odzwierciedlającym udziały niepowiązanych inwestorów w jednostce wycenianej metodą praw własności. Transakcje „oddolne” obejmują na przykład transakcje sprzedaży aktywów przez jednostkę wycenianą metodą prawności Spółce (lub jednostkom zależnym Spółki). Transakcje „odgórne”

obejmują na przykład transakcje sprzedaży aktywów lub realizację umów budowlanych przez Spółkę (lub jednostki zależne od Spółki) na rzecz spółki wycenianej metodą praw własności. Udział Spółki w zyskach i stratach spółki wycenianej metodą praw własności z tytułu tych transakcji podlega wyłączeniu.

#### **UTRATA WARTOŚCI UDZIAŁÓW I AKCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH, STOWARZYSZONYCH I WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH**

Straty z tytułu utraty wartości są rozpoznawane są wtedy, gdy istnieją obiektywne dowody utraty wartości w wyniku jednego lub większej liczby zdarzeń, które miały miejsce po początkowym ujęciu inwestycji netto i to zdarzenie (lub zdarzenia) powodujące stratę ma wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z inwestycji netto, które można wiarygodnie oszacować. Straty oczekiwane w wyniku przyszłych zdarzeń, bez względu na to, jak prawdopodobne, nie są rozpoznawane.

Obiektywne dowody utraty wartości inwestycji netto w instrumenty kapitałowe jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia obejmują informacje o znaczących zmianach wywołujących niekorzystne skutki, które miały miejsce w środowisku technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym, w którym przedsięwzięcie prowadzi działalność i wskazuje, że koszt inwestycji w instrument kapitałowy nie może zostać odzyskany. Znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy poniżej jego kosztu jest również obiektywnym dowodem utraty wartości.

Obiektywne dowody utraty wartości inwestycji netto obejmują obserwowalne dane, dotyczące następujących zdarzeń powodujących stratę:

- znaczące trudności finansowe jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia,
- naruszenie umowy, takie jak niewywiązanie się z płatności lub zaległość w płatnościach,
- ze względów ekonomicznych lub prawnych powodujących trudności finansowe, upadłość lub inną reorganizację finansową, udzielenie jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnemu przedsięwzięciu wsparcia, którego w innym przypadku jednostka ta by nie uzyskałaby,
- zanik aktywnego rynku dla inwestycji netto z powodu trudności finansowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Jeżeli występują opisane powyżej przesłanki utraty wartości, wartość bilansową inwestycji testuje się pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36 jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jej wartość odzyskiwalną (wartość użytkową lub wartość godziwą pomniejszoną o koszty zbycia) z jej wartością bilansową Ustalając wartość użytkową inwestycji netto, Spółka szacuje:

- swój udział w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które według przewidywań wygeneruje jednostka zależna, stowarzyszona lub wspólne przedsięwzięcie, w tym przepływy pieniężne z działalności i wpływy z ostatecznego zbycia inwestycji, lub
- wartość bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z dywidend, które mają zostać otrzymane z inwestycji oraz z jej ostatecznej sprzedaży.

Wszelkie odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w zakresie, w jakim wartość odzyskiwalna inwestycji netto wzrasta, do poziomu nie przekraczającego wartości bilansowej, jaka zostałaby ustalona, gdyby w poprzednich latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współkontrolowanych ujmuje się w rachunku zysków i strat.

### **9.3. Aktywa finansowe**

#### **KLASYFIKACJA AKTYWÓW FINANSOWYCH**

---

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Spółka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „test umownych przepływów pieniężnych”).

#### WYCENA NA MOMENT POCZĄTKOWEGO UJĘCIA

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej.

#### WYCENA PO POCZĄTKOWYM UJĘCIU

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

#### INSTRUMENTY DŁUŻNE – AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

- należności z tytułu udzielonych poręczeń,
- udzielone pożyczki spełniające test umownych przepływów pieniężnych, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek i poręczeń”.

#### INSTRUMENTY DŁUŻNE – AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ INNE CAŁKOWITE DOCHODY

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- a) składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- b) warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.



## AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Składniki aktywów finansowych, które nie są wyceniane według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje udzielone pożyczki niespełniające testu umownych przepływów pieniężnych.

Zysk lub stratę z wyceny tych aktywów do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

### ZAPRZESTANIE UJMOWANIA

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygaśły, lub
- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

## 9.4. Wycena do wartości godziwej

Spółka ustala wartość godziwą instrumentów finansowych takich jak pożyczki udzielone klasyfikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo:

- na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania,
- w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania.

Zarówno główny, jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Spółki.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Spółka stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

- Poziom 2 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

Na każdą datę bilansową, w przypadku aktywów i zobowiązań występujących na poszczególne daty bilansowe w sprawozdaniu finansowym Spółka ocenia, czy miały miejsce transfery między poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji do poszczególnych poziomów, kierując się istotnością danych wejściowych z najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość.

## 9.5. Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu udzielonych poręczeń, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności pogrupowane zostały na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Spółkę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania. Co do zasady, przeterminowane należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności są usuwane z ksiąg w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich skutecznej egzekucji (np. poprzez postawienie komornicze o bezskuteczności egzekucji).

W przypadku pozostałych aktywów finansowych (pożyczki udzielone), Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym. Spółka kalkuluje oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek jako różnica między przepływami pieniężnymi wynikającymi z podpisanych umów a przepływami pieniężnymi, które jednostka spodziewa się otrzymać. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

Spółka ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Spółka ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegotjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Spółka dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niezmodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia.

## 9.6. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz pozostałe należności

Należności z tytułu udzielonych poręczeń są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe, zaliczki związane z nabywane gruntami prezentowane są jako inne aktywa niefinansowe.

Należności budżetowe prezentowane są w ramach pozostałych aktywów niefinansowych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

## 9.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

## 9.8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

## 9.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Inne zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki) wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

## **9.10. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych**

Przepływy pieniężne dotyczące zobowiązania finansowego mogą ulec zmianie na skutek zmiany warunków umownych lub oczekiwań w zakresie szacowanych przepływów pieniężnych na potrzeby wyceny zobowiązania finansowego zamortyzowanym kosztem.

### **ZMIANA WARUNKÓW UMOWNYCH**

W przypadku zmiany warunków umownych zobowiązania finansowego Spółka analizuje, czy modyfikacja przepływów pieniężnych miała charakter istotny, czy też nie. Spółka stosuje zarówno kryterium ilościowe jak i jakościowe w celu zidentyfikowania istotnej modyfikacji prowadzącej do zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania finansowego.

Za istotną modyfikację Spółka uznaje zmianę zdyskontowanej wartości bieżącej przepływów pieniężnych wynikających z nowych warunków, w tym wszelkich płatności dokonanych, pomniejszonych o płatności otrzymane i zdyskontowanych przy zastosowaniu pierwotnej efektywnej stopy procentowej, o nie mniej niż 10% od zdyskontowanej wartości bieżącej pozostałych przepływów pieniężnych z tytułu pierwotnego zobowiązania finansowego.

Niezależnie od kryterium ilościowego, modyfikacja zostaje uznana za istotną w następujących przypadkach:

- a) przewalutowanie zobowiązania finansowego, o ile nie zostało to z góry określone w warunkach umowy,
- b) zamiana kredytodawcy,
- c) istotne wydłużenie okresu finansowania w stosunku do pierwotnego okresu finansowania,
- d) zmiana stopy procentowej ze zmiennej na stałą i na odwrot,
- e) zmiana formy prawnej/rodzaju instrumentu finansowego.

Istotną modyfikację zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego.

W przypadku modyfikacji warunków umownych zobowiązania finansowego, która nie powoduje zaprzestania ujmowania istniejącego zobowiązania, zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w wyniku finansowym. Zysk lub stratę oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością bieżącą zmodyfikowanych i oryginalnych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych z zastosowaniem oryginalnej efektywnej stopy procentowej zobowiązania.

### **ZMIANA OCZEKIWANYCH PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

W przypadku zobowiązań finansowych o zmiennej stopie okresowe przeszacowanie przepływów pieniężnych mające odzwierciedlać zmiany rynkowych stóp procentowych skutkuje zmianą efektywnej stopy procentowej.

W przypadku gdy Spółka zmienia oszacowania co do płatności z tytułu zobowiązania finansowego (z wyłączeniem zmian dotyczących modyfikacji umownych przepływów pieniężnych), dokonywana jest korekta wartości bilansowej zobowiązania finansowego tak, aby wartość ta odzwierciedlała rzeczywiste i zmienione oszacowane przepływy pieniężne wynikające z umowy. Spółka ustala wartość bilansową zobowiązania finansowego według zamortyzowanego kosztu jako wartość bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z umowy, które są dyskontowane według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu finansowego. Różnica w wycenie jest ujmowana jako przychody lub koszty w wyniku finansowym.

## 9.11. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

### UMOWY GWARANCJI FINANSOWYCH

Umowa gwarancji finansowej to umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie, zgodnie z pierwotnymi lub zmienionymi warunkami instrumentu dłużnego. Umowy gwarancji finansowej mogą mieć różne formy prawne, takie jak gwarancja, niektóre rodzaje akredytywy, umowa o poręczenie spłaty wierzytelności lub umowa ubezpieczeniowa.

Po początkowym ujęciu wystawca takiej umowy w późniejszych okresach wycenia ją według wyższej z następujących wartości:

- (i) kwoty odpisu na oczekiwane straty kredytowe określonej zgodnie z podejściem opisanym w punkcie 9.5 oraz
- (ii) początkowo ujętej kwoty, w odpowiednich przypadkach pomniejszonej o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15.

## 9.12. Płatności w formie akcji

Pracownicy (w tym członkowie zarządu) Spółki otrzymują nagrody w formie akcji.

### 9.12.1 Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw. Wartość godziwa ustalana jest przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o model dwumianowy, o którym dalsze informacje przedstawione są w punkcie 19.1. Przy wycenie transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych uwzględniane są rynkowe warunki nabycia uprawnień (związane z ceną akcji Spółki) oraz warunki inne niż warunki nabycia uprawnień.

Koszt transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych jest ujmowany wraz z odpowiadającym mu wzrostem wartości kapitału własnego w okresie, w którym spełnione zostały warunki dotyczące efektywności/ wyników lub/ i świadczenia pracy bądź usług, kończącym się w dniu, w którym określeni pracownicy zdobędą pełne uprawnienia do świadczeń („dzień nabycia praw”). Skumulowany koszt ujęty z tytułu transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych na każdy dzień bilansowy do dnia nabycia praw odzwierciedla stopień upływu okresu nabywania praw oraz liczbę nagród, do których prawa –

w opinii Zarządu na ten dzień, opartej na możliwie najlepszych szacunkach liczby instrumentów kapitałowych – zostaną ostatecznie nabyte.

Żadne koszty nie są ujmowane z tytułu nagród, do których prawa nie zostaną ostatecznie nabyte, z wyjątkiem nagród, w przypadku których nabycie praw zależy od warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, które są traktowane jako nabyte bez względu na fakt spełnienia warunków rynkowych lub warunków innych niż warunki nabycia uprawnień, pod warunkiem spełnienia wszystkich innych warunków dotyczących efektywności/ wyników lub/ i świadczenia pracy bądź usług.

W przypadku modyfikacji warunków przyznawania nagród rozliczanych w instrumentach kapitałowych, w ramach spełnienia wymogu minimum ujmuje się koszty, jak w przypadku, gdyby warunki te nie uległy zmianie. Ponadto, ujmowane są koszty z tytułu każdego wzrostu wartości transakcji w wyniku modyfikacji, wycenione na dzień zmiany.

W przypadku anulowania nagrody rozliczanej w instrumentach kapitałowych, jest ona traktowana w taki sposób, jakby prawa do niej zostały nabyte w dniu anulowania, a wszelkie jeszcze nieujęte koszty z tytułu nagrody są niezwłocznie ujmowane. Dotyczy to również nagród w przypadku, których warunki inne niż warunki nabycia uprawnień będące pod kontrolą Spółki lub pracownika nie są spełnione. Jednakże w przypadku zastąpienia anulowanej nagrody nową nagrodą – określoną jako nagroda zastępcza w dniu jej przyznania, nagroda anulowana i nowa nagroda są traktowane tak, jakby stanowiły modyfikację pierwotnej nagrody, tj. w sposób opisany w paragrafie powyżej.

W przypadku nagród, które przewidują dwojaki model rozliczenia, to jest poprzez rozliczenie w formie instrumentów kapitałowych lub poprzez rozliczenie w formie pieniężnej, w zależności od realizacji konkretnych scenariuszy w przyszłości Spółka dokonuje analizy prawdopodobieństwa realizacji poszczególnych scenariuszy i ujmuje nagrody jako rozliczane w formie instrumentów kapitałowych lub jako rozliczenie w formie pieniężnej w zależności od któremu ze scenariuszy przypisano wyższe prawdopodobieństwo.

## **9.13. Przychody**

### **9.13.1 Przychody z tytułu udzielonych poręczeń**

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców. Do przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza przychody z tytułu udzielonych poręczeń, ujmowane zgodnie z MSSF 15. Zgodnie z zawartymi umowami wynagrodzenie za usługi poręczeń ustalane jest w kwartalnych okresach rozliczeniowych. Na każdy dzień bilansowy Spółka ujmuje przychód należny za dany okres, obliczony zgodnie z warunkami określonymi w umowach zawartych z kontrahentami.

### **9.13.2 Odsetki od pożyczek wycenianych w zamortyzowanym koszcie**

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich naliczania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

## 9.14. Podatki

### 9.14.1 Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

### 9.14.2 Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych 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, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku 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 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. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy

składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

Spółka kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

### 9.14.3 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

Jeżeli w ocenie Spółki jest prawdopodobne, że podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Spółka określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym. Oceniając to prawdopodobieństwo, Spółka przyjmuje, że organy podatkowe uprawnione do skontrolowania i zakwestionowania sposobu traktowania podatkowego przeprowadzą taką kontrolę i będą miały dostęp do wszelkich informacji.

Jeżeli Spółka stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Spółki do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Spółka odzwierciedla skutki niepewności w ujęciu księgowym podatku w okresie, w którym to ustaliła. Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego z wykorzystaniem jednej z dwóch niżej wymienionych metod, w zależności od tego, która z nich lepiej odzwierciedla sposób, w jaki niepewność może się zmaterializować:

- Spółka określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub
- Spółka ujmuje wartość oczekiwaną - jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników.

## 9.15. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

## 10. Przychody i koszty

### 10.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązany wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	73 242	72 665
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	45	47
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	2 529	2 784
<b>Przychody z tytułu poręczeń i odsetek razem</b>	<b>75 816</b>	<b>75 496</b>



## 10.2. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	27 049	28 057
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	5 394	4 968
Odsetki od obligacji	37 888	23 445
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	3 692	3 174
<b>Koszty z tytułu odsetek i poręczeń razem</b>	<b>74 023</b>	<b>59 644</b>

## 10.3. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Amortyzacja	-	-
Materiały i energia	-	-
Usługi obce	3 192	3 938
Podatki i opłaty	845	898
Wynagrodzenia, w tym:	558	1 484
- koszty/wycena programu motywacyjnego	-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	115	117
Pozostałe koszty	374	173
<b>Koszty ogólnego zarządu razem</b>	<b>5 084</b>	<b>6 610</b>

## 10.4. Dywidendy otrzymane

W 2022 roku Spółka otrzymała dywidendy od spółek powiązanych, odpowiednio od spółki 100K Sp. z o.o. w kwocie 31 160 tys. PLN, spółki Diamentum Office Sp. z o.o. w kwocie 293 tys. PLN oraz Equal I Sp. z o.o. w kwocie 710 tys. PLN. Należne Spółce dywidendy zostały rozliczone poprzez kompensatę wzajemnych rozrachunków (pożyczek). W 2023 roku Spółka nie otrzymała dywidend od jednostek powiązanych.

## 10.5. Pozostałe przychody (koszty) operacyjne

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Najem pozostały	2	4
Gwarancje czynszowe	-	-
Pozostałe	(2)	(1 202)
<b>Pozostałe przychody (koszty) operacyjne razem</b>	<b>-</b>	<b>(1 198)</b>

## 10.6. Inne koszty finansowe

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	36 699	17 566
Pozostałe odsetki i inne	848	793
Odpis aktualizujący udzielone pożyczki jednostkom zależnym	6 045	-
<b>Koszty finansowe pozostałe razem</b>	<b>43 592</b>	<b>18 359</b>

## 11. Podatek dochodowy

### 11.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku przedstawiają się następująco:

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>(174)</b>	<b>(390)</b>
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(174)	(390)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>11 998</b>	<b>200</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana aktywa i rezerwy na podatek odroczony)	11 998	200
Przeniesienie efektu podatkowego kosztów podniesienia kapitału akcyjnego wykazane w kapitale własnym	-	-
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie</b>	<b>11 824</b>	<b>(190)</b>

### 11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku /(straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
<b>Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników</b>	<b>87 006</b>	<b>35 052</b>
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	16 531	6 660
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>	<b>(11 824)</b>	<b>190</b>
Różnica, w tym:	28 355	6 470
Wynikająca z różnic trwałych	(165)	(356)
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	28 520	6 826

### 11.3. Odroczone podatki dochodowe

Odroczone podatki dochodowe wynika z następujących pozycji:

	BILANS		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
<b>REZERWA</b>				
<i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena udziałów metoda praw własności	9 984	13 079	(3 095)	1 794
Wycena obligacji oraz pożyczek i kredytów według zamortyzowanego kosztu		-	-	-
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	10 828	7 344	3 484	5 945
Dodatnie różnice kursowe		-	-	(373)
Pozostałe	1 436	1 393	43	581
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(22 248)	(11 849)	(10 399)	(8 147)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	-	<b>9 967</b>	<b>(9 967)</b>	<b>(200)</b>
<b>AKTYWA</b>				
<i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena obligacji oraz pożyczek i kredytów według zamortyzowanego kosztu	-	-	-	(68)
Ujemne różnice kursowe	9 957	3 321	6 636	3 321
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	685	1 350	(665)	370
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	11 312	6 385	4 927	3 894
Naliczone odsetki od obligacji	1 094	614	480	496
Limit finansowania dłużnego		-	-	-
Pozostałe	1 231	179	1 052	134
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(22 248)	(11 849)	(10 399)	(8 147)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>2 031</b>	<b>-</b>	<b>2 031</b>	<b>-</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			<b>11 998</b>	<b>200</b>

Na dzień bilansowy nie ma nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych przypadają na lata od 2024 do 2028 roku w łącznej kwocie 3 605 tys. PLN.

Nierozpoznana rezerwa z tytułu podatku odroczonego od wyceny udziałów metodą praw własności wynosi: 111 232 tys. PLN na koniec 2023 roku oraz 83 099 tys. PLN na koniec 2022 roku.

## 12. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które zostałyby

wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe.

**Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące średniej ważonej liczby akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:**

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	25 426 034	25 389 881
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	25 426 034	25 389 881

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych wpływające na wysokość zysku przypadającego na jedną akcję.

### 13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W roku 2023 oraz 2024 do dnia podpisania niniejszego sprawozdania Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2023 rok. Za rok 2022 dywidenda nie była deklarowana.

### 14. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

<i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i>	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Inwestycje w jednostkach zależnych	840 733	692 701
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	55 984	70 239
<b>Razem</b>	<b>896 717</b>	<b>762 940</b>

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Cavatina GW Sp. z o.o.	477 833	441 148
Equal I Sp. z o.o.	49 327	49 627
100K Sp. z o.o.	5 611	5 682
Equal III Sp. z o.o.	9 651	7 809
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 365	1 061
Carbon Tower Sp. z o.o.	25 211	24 728
Tischnera Office Sp. z o.o.	24 632	23 923
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	6 788	4 531
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	26 739	25 986
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	13 688	10 445
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	489
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	3 905	8 288
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	11 342
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	9 552	16 045
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	9 094	9 263
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	9 754	8 995
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	2 804	26 280
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	1 314
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	-	5 027
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	2 032	2 207

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	515	-
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	135 558	4 358
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	117
Salvatera Sp. z o.o.	248	-
Jardin Sp. z o.o.	-	697
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	8 253	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	94	745
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	346	405
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	n/d	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	2 107	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	10 569	2 054
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	500	54
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	n/d	-
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	n/d	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	n/d	42
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	n/d	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	n/d	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	705	39
Cavatina WiMa Sp. z o.o.	n/d	n/d
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	3 852	n/d
<b>Razem inwestycje w jednostki zależne</b>	<b>840 733</b>	<b>692 701</b>
<i>Inwestycje w jednostkach wspólnokontrolowanych</i>	<i>31 grudnia 2023</i>	<i>31 grudnia 2022</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	55 984	70 239
<b>Razem inwestycje w jednostki wspólnokontrolowane</b>	<b>55 984</b>	<b>70 239</b>
<b>Razem inwestycje</b>	<b>896 717</b>	<b>762 940</b>
<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 grudnia 2023</i>	<i>31 grudnia 2022</i>
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>692 701</b>	<b>688 902</b>
Nabycie udziałów	30	35
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	148 069	35 927
Otrzymane dywidendy	-	(32 163)
Sprzedaż udziałów	(67)	-
<b>Wartość udziałów na 31.12.</b>	<b>840 733</b>	<b>692 701</b>
<i>Inwestycje w jednostkach wspólnokontrolowanych</i>	<i>31 grudnia 2023</i>	<i>31 grudnia 2022</i>
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>70 239</b>	<b>60 799</b>
Udział w zyskach jedn. wspólnokontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(14 255)	9 440
Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy Kapitałowej	-	-
<b>Wartość udziałów na 31.12.</b>	<b>55 984</b>	<b>70 239</b>

W dniu 3 września 2020 roku Cavatina Holding S.A na podstawie umowy sprzedaży zbyła 65% udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o. Na podstawie w/w umowy Cavatina Holding S.A. sprzedała 52 065 posiadanych przez siebie udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o., każdy o wartości nominalnej 50 PLN i o łącznej wartości nominalnej wnoszącej 2 603 tys. PLN.

Dodatkowo strony zawarły umowę współpracy celem ustalenia praw i obowiązków w ramach wspólnej realizacji przedsięwzięcia Chmielna 89.

W związku z zawarciem umowy współpracy, działalność Cavatina Office Sp. z o.o. prowadzona jest na podstawie warunków nią przewidzianych, zgodnie z ustalonym przez strony business planem oraz budżetem. Umowa ukształtowała ład korporacyjny Cavatina Office Sp. z o.o. poprzez postanowienia

dotyczące składu jej organów oraz brzmienia umowy spółki. Każda ze stron posiada uprawnienie do powołania i odwołania równej liczby członków zarządu Cavatina Office Sp. z o. o. Reprezentacja Cavatina Office Sp. z o.o. wymaga współdziałania członka zarządu wybranego przez Cavatina Holding S.A. oraz członka zarządu wybranego przez Kupującego. Zgodnie ze zmienionym brzmieniem umowy spółki Cavatina Office Sp. z o.o., obaj jej wspólnicy posiadają równą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników. Umowa Spółki Cavatina Office Sp. z o.o. przewiduje również sprawy, które wymagają uchwały zgromadzenia wspólników, do których należą m.in.: zmiana umowy o zarządzanie aktywami Cavatina Office Sp. z o.o., sprzedaż inwestycji Chmielna 89, czy też sprawy związane z przyjęciem budżetu i business planu.

## 15. Pozostałe aktywa

### 15.1. Pożyczki udzielone

	<u>31 grudnia 2023</u>	<u>31 grudnia 2022</u>
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	1 230 200	1 113 367
Pożyczki udzielone pozostałe	-	556
<b>Razem</b>	<b><u>1 230 200</u></b>	<b><u>1 113 923</u></b>
- krótkoterminowe	66 939	-
- długoterminowe	1 163 261	1 113 923

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana ani nie nastąpiła istotna utrata ich wartości. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd skalkulował odpis aktualizujący przy zastosowaniu metody oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z zapisami MSSF 9 i ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Wysokość oprocentowania pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR bądź EURIBOR. Terminy spłat przypadają w latach 2024 - 2041. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

**POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU**

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina SPV13 Sp. z o.o.	EUR	3 747	16 294	EUROIBOR + marża*	16.12.2026
Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	2 865	12 456	stałe	31.12.2037
Cavatina SPV7 Sp. z o.o.	EUR	46 540	202 356	EUROIBOR + marża*	13.07.2028
Deweloper Media Sp. z o.o.	PLN	-	680	WIBOR + marża*	24.08.2026
Cavatina SPV1 Sp. z o.o.	EUR	6 384	27 759	EUROIBOR + marża*	16.09.2026
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	EUR	1 550	6 738	EUROIBOR + marża*	09.09.2026
Salvatera Sp. z o.o.	EUR	1 109	4 821	EUROIBOR + marża*	09.09.2025
Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	EUR	22 836	99 290	EUROIBOR + marża*	14.10.2030
Jardin Sp. z o.o.	EUR	853	3 710	EUROIBOR + marża*	05.10.2030
Cavatina SPV8 Sp. z o.o.	EUR	10 222	44 445	EUROIBOR + marża*	31.01.2040
Cavatina SPV14 Sp. z o.o.	EUR	6 958	30 252	EUROIBOR + marża*	02.01.2041
Cavatina SPV11 Sp. z o.o.	EUR	5 377	23 379	EUROIBOR + marża*	09.10.2030
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	EUR	11 643	50 625	EUROIBOR + marża*	09.10.2030
Cavatina SPV12 Sp. z o.o.	EUR	16 256	70 681	EUROIBOR + marża*	24.03.2026
Jardin Sp. z o.o.	PLN	-	9 586	stałe	31.03.2024
Cavatina SPV22 Sp. z o.o.	PLN	-	8 563	stałe	31.03.2024
Cavatina SPV20 Sp. z o.o.	PLN	-	327	WIBOR + marża*	20.04.2026
Giardini Sp. z o.o.	PLN	-	58	WIBOR + marża*	20.04.2026
Carrasquin Sp. z o.o.	PLN	-	41	WIBOR + marża*	01.06.2027
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	EUR	13 631	59 269	EUROIBOR + marża*	05.08.2026
Cavatina SPV26 Sp. z o.o.	EUR	449	1 952	EUROIBOR + marża*	19.08.2026
Cavatina SPV24 Sp. z o.o.	EUR	677	2 943	EUROIBOR + marża*	28.09.2026
Cavatina SPV25 Sp. z o.o.	EUR	5 562	24 183	EUROIBOR + marża*	04.10.2026
Quickwork Sp. z o.o.	PLN	-	1 628	WIBOR + marża*	27.10.2026
Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	EUR	3 616	15 724	EUROIBOR + marża*	09.12.2026
Cavatina SPV24 Sp. z o.o.	EUR	3 234	14 063	EUROIBOR + marża*	29.12.2026
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	PLN	-	54 155	WIBOR + marża	19.11.2024
Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	EUR	7 276	31 634	EUROIBOR + marża*	11.01.2027
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	EUR	9 107	39 598	EUROIBOR + marża*	18.01.2027
Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	EUR	3 958	17 210	EUROIBOR + marża*	26.01.2027
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	EUR	264	1 147	EUROIBOR + marża	26.01.2027
Cavatina CUW Sp. z o.o.	PLN	-	680	WIBOR + marża*	08.02.2027
Cavatina SPV9 Sp. z o.o.	EUR	1 841	8 003	EUROIBOR + marża*	24.02.2025
Cavatina SPV9 Sp. z o.o.	PLN	-	18 112	WIBOR + marża	24.02.2025
Cavatina SPV2 Sp. z o.o.	EUR	5 358	23 297	EUROIBOR + marża*	11.03.2025
Cavatina SPV32 Sp. z o.o.	PLN	-	49	WIBOR + marża*	26.03.2025
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	EUR	5 722	24 880	EUROIBOR + marża	30.09.2029
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	EUR	5 836	25 373	EUROIBOR + marża	30.06.2030
Cavatina SPV24 Sp. z o.o.	EUR	510	2 218	EUROIBOR + marża	08.06.2025
Cavatina&Partners Sp. z o.o.	PLN	-	114	WIBOR + marża*	06.07.2025
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	-	1 765	WIBOR + marża*	06.07.2025
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	PLN	-	86	WIBOR + marża*	06.07.2025
Cavatina SPV2 Sp. z o.o.	EUR	1 041	4 528	EUROIBOR + marża	04.08.2025
Cavatina CUW Sp. z o.o.	EUR	72	314	EUROIBOR + marża	17.08.2025
Quickwork Sp. z o.o.	EUR	19	82	EUROIBOR + marża	17.08.2025
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	EUR	8 666	37 680	EUROIBOR + marża	30.06.2030
Cavatina SPV26 Sp. z o.o.	EUR	973	4 232	EUROIBOR + marża*	19.08.2026
Cavatina SPV7 Sp. z o.o.	EUR	271	1 180	EUROIBOR + marża	10.01.2029
Cavatina SPV7 Sp. z o.o.	EUR	4 380	19 044	EUROIBOR + marża*	12.01.2029
Cavatina SPV29 Sp. z o.o.	EUR	487	2 116	EUROIBOR + marża*	19.10.2025
Cavatina SPV14 Sp. z o.o.	EUR	15	64	EUROIBOR + marża	02.01.2041
Cavatina SPV8 Sp. z o.o.	EUR	670	2 914	EUROIBOR + marża	03.01.2033
Cavatina SPV14 Sp. z o.o.	PLN	-	153	WIBOR + marża*	23.12.2032
Cavatina SPV13 Sp. z o.o.	PLN	-	354	WIBOR + marża*	02.12.2027
Cavatina SPV20 Sp. z o.o.	EUR	1 814	7 889	EUROIBOR + marża*	31.08.2028
Cavatina SPV29 Sp. z o.o.	EUR	2 074	9 017	EUROIBOR + marża*	30.10.2035
Jardin Sp. z o.o.	PLN	-	885	WIBOR + marża*	11.10.2028
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	PLN	-	832	WIBOR + marża*	25.10.2028
Cavatina SPV34 Sp. z o.o.	PLN	-	88 715	WIBOR + marża*	22.11.2028
Cavatina SPV32 Sp. z o.o.	PLN	-	94	WIBOR + marża*	27.11.2028

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	17 481	76 008	EUROIBOR + marża*	28.12.2028
<b>Razem pożyczki brutto</b>		<b>241 344</b>	<b>1 236 245</b>		
Wartość odpisu akt.			(6 045)		
<b>Razem pożyczki netto</b>		<b>240 241</b>	<b>1 230 200</b>		

\*Spółka udziela pożyczek oprocentowanych w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR lub EURIBOR powiększonego o marżę.

W 2023 roku Spółka utworzyła odpis aktualizujący pożyczkę udzieloną spółce Deweloper Media Sp. z o.o. oraz częściowy odpis pożyczki udzielonej spółce Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.

#### POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina SPV13 Sp. z o.o.	EUR**	3 466	16 257	EURIBOR + marża*	16.12.2026
Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	4 341	20 359	WIBOR + marża*	31.12.2037
Cavatina SPV5 Sp. z o.o.	PLN	-	1 700	WIBOR + marża*	07.07.2026
Cavatina SPV7 Sp. z o.o.	EUR**	44 091	206 785	EURIBOR + marża*	13.07.2028
Deweloper Media Sp. z o.o.	PLN	-	633	WIBOR + marża*	24.08.2026
Cavatina SPV1 Sp. z o.o.	EUR**	7 725	36 229	EURIBOR + marża*	16.09.2026
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	EUR**	1 448	6 792	EURIBOR + marża*	09.09.2026
Salvaterra Sp. z o.o.	EUR**	784	3 678	EURIBOR + marża*	09.09.2025
Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	EUR**	21 162	99 249	EURIBOR + marża*	14.10.2030
Jardin Sp. z o.o.	EUR**	327	1 532	EURIBOR + marża*	05.10.2030
Cavatina SPV8 Sp. z o.o.	EUR**	12 317	57 768	EURIBOR + marża*	31.01.2040
Cavatina SPV14 Sp. z o.o.	EUR**	4 696	22 026	EURIBOR + marża*	02.01.2041
Cavatina SPV11 Sp. z o.o.	EUR**	5 039	23 633	EURIBOR + marża*	09.10.2030
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	EUR**	10 892	51 081	EURIBOR + marża*	09.10.2030
Cavatina SPV12 Sp. z o.o.	EUR**	13 188	61 851	EURIBOR + marża*	24.03.2026
Jardin Sp. z o.o.	PLN	-	9 010	oprocentowanie stałe	31.03.2024
Cavatina SPV22 Sp. z o.o.	PLN	-	8 065	oprocentowanie stałe	31.03.2024
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	PLN	-	197	WIBOR + marża*	20.04.2026
Cavatina SPV20 Sp. z o.o.	PLN	-	175	WIBOR + marża*	20.04.2026
Giardini Sp. z o.o.	PLN	-	49	WIBOR + marża*	20.04.2026
Carrasquin Sp. z o.o.	PLN	-	33	WIBOR + marża*	01.06.2024
Fundacja Fiducia	PLN	-	556	WIBOR + marża*	08.06.2024
Cavatina SPV23 Sp. z o.o.	PLN	-	64	WIBOR + marża*	30.06.2024
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	EUR**	4 103	19 242	EURIBOR + marża*	05.08.2026
Cavatina SPV26 Sp. z o.o.	EUR**	692	3 246	EURIBOR + marża*	19.08.2026
Cavatina SPV24 Sp. z o.o.	EUR**	525	2 462	EURIBOR + marża*	28.09.2026
Cavatina SPV25 Sp. z o.o.	EUR**	6 819	31 980	EURIBOR + marża*	04.10.2026
Quickwork Sp. z o.o.	PLN	-	1 591	WIBOR + marża*	27.10.2026
Cavatina SPV9 Sp. z o.o.	PLN	-	613	WIBOR + marża*	10.11.2026
Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	EUR**	2 912	13 659	EURIBOR + marża*	09.12.2026
Cavatina SPV24 Sp. z o.o.	EUR**	933	4 374	EURIBOR + marża*	29.12.2026
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	PLN	-	47 475	WIBOR + marża*	19.11.2024
Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	EUR**	6 843	32 095	EURIBOR + marża*	11.01.2027
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	EUR***	18 933	88 792	EURIBOR + marża*	18.01.2027
Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	EUR**	2 413	11 315	EURIBOR + marża*	26.01.2027
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	EUR	246	1 155	EURIBOR + marża*	26.01.2027
Cavatina CUW Sp. z o.o.	PLN	-	974	WIBOR + marża*	08.02.2025
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	PLN	-	38	WIBOR + marża*	23.02.2025
Cavatina SPV9 Sp. z o.o.	EUR**	1 432	6 714	EURIBOR + marża*	24.02.2025
Cavatina SPV9 Sp. z o.o.	PLN	-	15 832	WIBOR + marża*	24.02.2025
Cavatina SPV2 Sp. z o.o.	EUR**	4 787	22 453	EURIBOR + marża*	11.03.2025
Cavatina SPV27 Sp. z o.o.	PLN	-	57	WIBOR + marża*	26.03.2025
Cavatina SPV28 Sp. z o.o.	PLN	-	22	WIBOR + marża*	26.03.2025
Cavatina SPV29 Sp. z o.o.	PLN	-	42	WIBOR + marża*	26.03.2025
Cavatina SPV31 Sp. z o.o.	PLN	-	22	WIBOR + marża*	26.03.2025
Cavatina SPV32 Sp. z o.o.	PLN	-	30	WIBOR + marża*	26.03.2025
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	EUR	5 332	25 007	EURIBOR + marża*	30.09.2029
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	EUR	5 438	25 502	EURIBOR + marża*	30.06.2030

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.



Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek w walucie	Należność z tytułu pożyczek w PLN	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina SPV24 Sp. z o.o. Cavatina& Partners Sp. z o.o.	EUR	229	1 072	EURIBOR + marża	08.06.2025
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	-	105	WIBOR + marża*	06.07.2025
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	PLN	-	50	WIBOR + marża*	06.07.2025
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	PLN	-	62	WIBOR + marża*	06.07.2025
Cavatina SPV27 Sp. z o.o.	EUR	21	100	EURIBOR + marża	01.08.2025
Cavatina SPV2 Sp. z o.o.	EUR	213	998	EURIBOR + marża	04.08.2025
Cavatina CUW Sp. z o.o.	EUR	25	120	EURIBOR + marża	17.08.2025
Cavatina SPV5 Sp. z o.o.	EUR	1 063	4 983	EURIBOR + marża	22.08.2025
Quickwork Sp. z o.o.	EUR	4	17	EURIBOR + marża	25.08.2025
Jardin Sp. z o.o.	EUR	278	1 306	EURIBOR + marża	31.03.2024
Cavatina SPV5 Sp. z o.o.	EUR	1 304	6 117	EURIBOR + marża	07.09.2025
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	EUR	8 080	37 893	EURIBOR + marża	30.06.2030
Cavatina SPV26 Sp. z o.o.	EUR**	914	4 285	EURIBOR + marża*	19.08.2026
Cavatina SPV7 Sp. z o.o.	EUR	253	1 187	EURIBOR + marża	10.10.2025
Cavatina SPV7 Sp. z o.o.	PLN	-	644	WIBOR + marża*	12.10.2025
Cavatina SPV29 Sp. z o.o.	PLN	-	10 336	WIBOR + marża*	19.10.2025
Cavatina SPV14 Sp. z o.o.	EUR	14	64	EURIBOR + marża	04.11.2025
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	EUR	3 052	14 315	EURIBOR + marża	21.11.2027
Cavatina Group S.A.	PLN	-	10	WIBOR + marża*	21.11.2025
Equal III Sp. z o.o.	EUR	9 296	43 599	EURIBOR + marża	05.12.2025
Cavatina SPV5 Sp. z o.o.	PLN	-	561	WIBOR + marża*	21.12.2025
Cavatina SPV8 Sp. z o.o.	EUR	305	1 432	EURIBOR + marża	22.12.2025
Cavatina SPV13 Sp. z o.o.	PLN	-	2 257	WIBOR + marża*	02.12.2027
<b>Razem</b>		<b>215 935</b>	<b>1 113 927</b>		

\*Spółka udziela pożyczek oprocentowanych w wysokości wyższej z dwóch – stała stopa procentowa bądź stopa procentowa na bazie indeksu WIBOR lub EURIBOR powiększonego o marżę.

\*\*Strony dokonały zamiany waluty kapitału pożyczki (przewalutowania) z waluty PLN na EUR z dniem 1 października 2022 roku.

\*\*\*Strony dokonały zamiany waluty kapitału pożyczki (przewalutowania) z waluty PLN na EUR z dniem 1 grudnia 2022 roku.

## 15.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Należności budżetowe	452	732
Koszty ubezpieczeń	9	156
Inne aktywa niefinansowe	197	286
Koszty emisji obligacji	-	-
<b>Razem</b>	<b>658</b>	<b>1 174</b>
- krótkoterminowe	658	1 174
- długoterminowe	-	-

## 16. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Należności od jednostek powiązanych z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	4 650	2 839
Należności handlowe oraz inne należności	3 108	36 109
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>7 758</b>	<b>38 948</b>
Odpis z tytułu utraty wartości	-	-
<b>Należności brutto</b>	<b>7 758</b>	<b>38 948</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Zarząd Spółki przeanalizował ryzyko kredytowe dla w/w należności, wykorzystując m.in. do tego celu model oczekiwanych strat kredytowych. Zgodnie z w/w modelem oczekiwane straty kredytowe są nieistotnej wartości.

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w punkcie 25.

## 17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 2 391 tysięcy PLN (31 grudnia 2022 roku: 7 726 tysięcy PLN).

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

	<u>31 grudnia 2023</u>	<u>31 grudnia 2022</u>
Środki pieniężne w banku i w kasie	2 391	7 726
Lokaty krótkoterminowe	-	-
<b>Razem</b>	<b><u>2 391</u></b>	<b><u>7 726</u></b>

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe aktywa finansowe Spółka prezentuje depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia w kwocie 2 574 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 2 776 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2022 roku.

## 18. Kapitał podstawowy oraz pozostałe kapitały

### 18.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 330 538 442 PLN i był podzielny na 25 426 034 akcje o wartości nominalnej 13 PLN każda.

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

### 18.2. Niepodzielony zysk i ograniczenia w wypłacie dywidendy

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie strat. Do tej kategorii kapitału przekazuje się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego Spółki. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość kapitału zapasowego w Spółce wynosiła 676 251 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

## 19. Świadczenia pracownicze

### 19.1. Programy motywacyjne na bazie akcji

#### PROGRAM MOTYWACYJNY ROZPOZNANY W 2021 ROKU

W dniu 14 czerwca 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie ustanowienia programu motywacyjnego w Grupie. Na mocy uchwały, uczestnikom programu zostało zaproponowane do 2,22% referencyjnego kapitału zakładowego spółki Cavatina Holding S.A. Umowy uczestnictwa zostały podpisane 5 lipca 2021 roku, na mocy których przyznano łącznie 527 836 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia akcji na okaziciela nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13 PLN każdy po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. 248 980 warrantów przyznano Zarządowi Spółki, a 278 856 pozostałym uczestnikom programu, w tym 124 490 instrumentów członkowi Zarządu jednej ze spółek zależnych.

Warunki nabycia uprawnień zostały spełnione – dnia 23 lipca 2021 roku. Wszyscy uczestnicy programu objęli przyznane im warranty, które zostały zrealizowane do dnia bilansowego poprzez zapłatę ceny emisyjnej akcji w grudniu 2021 roku. Spółka w kosztach zarządu w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów rozpoznała w 2021 roku 6 334 tys. PLN kosztów z tytułu w/w programu motywacyjnego. Uczestnicy pokryli ze środków własnych wartość nominalną przyznanych instrumentów w kwocie 6 862 tys. PLN. W dniu 25 stycznia 2022 roku dokonano wydania 527 836 akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

## 20. Zadłużenie

	<u>31 grudnia 2023</u>	<u>31 grudnia 2022</u>
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	75 080	91 176
Pożyczki od jednostek powiązanych	551 117	493 791
Obligacje	319 699	233 926
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>945 896</b>	<b>818 893</b>
- w tym część długoterminowa	769 137	808 575
- w tym część krótkoterminowa	176 759	10 318

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

**POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU**

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
100K Sp. z o.o.	PLN	-	3 917	WIBOR + marża	04.06.2026	brak
Equal I Sp. z o.o.	EUR	5 142	22 357	EUROIBOR + marża	07.07.2026	brak
Equal I Sp. z o.o.	EUR	6 130	26 652	EUROIBOR + marża	26.08.2026	brak
Equal III Sp. z o.o.	EUR	1 095	4 759	EUROIBOR + marża	09.11.2025	brak
Diamentum Office Sp. z o.o.	PLN	-	437	WIBOR + marża	09.11.2025	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	22 569	98 129	WIBOR + marża	23.09.2026	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	32 425	140 983	EUROIBOR + marża	04.10.2026	brak
Cavatina SPV22 Sp. z o.o.	PLN	-	1 277	WIBOR + marża	28.12.2026	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	19 720	85 742	EUROIBOR + marża	30.06.2024	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	1 027	4 465	EUROIBOR + marża	30.06.2024	brak
Carbon Tower Sp. z o.o.	EUR	5 228	22 730	EUROIBOR + marża	22.08.2025	brak
Tischnera Office Sp. z o.o.	EUR	4 185	18 198	EUROIBOR + marża	22.08.2025	brak
Cavatina SPV22 Sp. z o.o.	PLN	-	1 920	WIBOR + marża	11.10.2025	brak
Cavatina Group S.A.	PLN	-	20 668	stopa referencyjna NBP + marża	23.08.2028	brak
Cavatina Group S.A.	PLN	-	8 420	stopa referencyjna NBP + marża	29.08.2028	brak
Cavatina SPV5 Sp. z o.o.	PLN	-	1 425	WIBOR + marża	06.09.2028	brak
Resi Capital S.A.	PLN	-	1 203	WIBOR + marża	22.11.2025	brak
Cavatina Group S.A.	PLN	-	5 867	stałe	27.11.2026	brak
Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	5 958	WIBOR + marża	29.11.2028	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	17 481	76 009	EUROIBOR + marża	28.12.2028	brak
<b>Razem w tym:</b>		<b>115 002</b>	<b>551 117</b>			
- część długoterminowa		94 255	460 910			
- część krótkoterminowa		20 747	90 207			

**POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
100K Sp. z o.o.	PLN	842	3 947	WIBOR + marża	04.06.2026	brak
EQUAL I Sp. z o.o.	EUR*	4 831	22 656	EUROIBOR + marża	07.07.2026	brak
EQUAL I Sp. z o.o.	EUR*	5 768	27 049	EUROIBOR + marża	26.08.2026	brak
EQUAL III Sp. z o.o.	EUR*	1 179	5 528	EUROIBOR + marża	09.11.2025	brak
Diamentum Office Sp. z o.o.	PLN	-	21	WIBOR + marża	09.11.2025	brak

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN**	-	155 579	WIBOR + marża	23.09.2026	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR*	36 026	168 957	EUROIBOR + marża	04.10.2026	brak
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	PLN	-	1 170	WIBOR + marża	28.12.2024	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR*	12 456	58 415	EUROIBOR + marża	17.01.2027	brak
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR*	694	3 255	EUROIBOR + marża	18.01.2025	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR*	1 059	4 966	EUROIBOR + marża	22.08.2025	brak
Carbon Tower Sp. z o.o.	EUR*	4 852	22 755	EUROIBOR + marża	22.08.2025	brak
Tischnera Office Sp. z o.o.	EUR*	3 781	17 735	EUROIBOR + marża	22.08.2025	brak
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	PLN	-	1 757	WIBOR + marża	11.10.2025	brak
<b>Razem w tym:</b>			<b>493 791</b>			
- część długoterminowa			493 791			
- część krótkoterminowa			-			

\* Strony dokonały zamiany waluty kapitału pożyczki (przewalutowania) z waluty PLN na walutę EUR z dniem 1 października 2022 roku.

\*\* Strony dokonały zamiany waluty kapitału pożyczki (przewalutowania) z waluty PLN na walutę EUR z dniem 1 stycznia 2023 roku.

Dokonane w 2022 roku przewalutowanie umów pożyczek spełniło definicję istotnej modyfikacji zobowiązania finansowego prowadzącej do zaprzestania jego ujmowania. Zaprzestanie ujmowania poprzednich zobowiązań finansowych oraz ujęcie nowych zobowiązań finansowych nie miało znaczącego wpływu na wynik finansowy Jednostki.

#### POŻYCZKI I KREDYTY OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Pożyczkodawca /Kredytodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
AION S.A.	EUR	9 220	40 087	Euribor + marża	11.03.2028	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej będącego własnością spółki Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., pełnomocnictwa do rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., Cesja z ubezpieczenia mienia, oświadczenie kredytobiorcy i poręczycieli Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.
Jednostka niepowiązana	EUR	8 048	34 993	oprocentowanie stałe	09.09.2025	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
<b>Razem w tym:</b>			<b>75 080</b>			
- część długoterminowa			65 514			
- część krótkoterminowa			9 566			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

**POŻYCZKI I KREDYTY OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

Pożyczkodawca /Kredytodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Jednostka niepowiązana	EUR	8 048	37 745	oprocentowanie stałe	03.09.2025	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. (na pierwszym miejscu). Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej będącego własnością spółki Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., pełnomocnictwa do rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., Cesja z ubezpieczenia mienia, oświadczenie kredytobiorcy i poręczycieli Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.
AION S.A.	EUR	11 393	53 431	Euribor + marża	11.03.2028	
<b>Razem w tym:</b>			<b>91 176</b>			
- część długoterminowa			80 858			
- część krótkoterminowa			10 318			

**ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU**

Obligacje	Waluta	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria E1	PLN	-	13 128	WIBOR + marża	22.12.2024	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2025 roku.
Obligacje seria F	PLN	-	7 168	oprocentowanie stałe	31.03.2024	Hipoteka na gruntach położonych w Krakowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. oraz Jardin Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 marca 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria F1	PLN	-	56 691	WIBOR + marża	19.11.2024	Hipoteka na gruntach położonych we Wrocławiu oraz w Łodzi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. oraz Deweloper Media Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 listopada 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Obligacje	Waluta	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria P2022A	PLN	-	41 306	WIBOR + marża	08.09.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2022B	PLN	-	39 151	WIBOR + marża	30.12.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2022C	PLN	-	19 626	WIBOR + marża	30.12.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2022D	PLN	-	16 467	WIBOR + marża	17.05.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2023A	PLN	-	24 404	WIBOR + marża	05.12.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2023B	EUR	4 419	19 214	EURIBOR + marża	26.01.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2023C	PLN	-	50 179	WIBOR + marża	23.03.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2023D	PLN	-	21 567	WIBOR + marża	22.06.2027	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria EUR01	EUR	2 483	10 798	EURIBOR + marża	19.11.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2026 roku.
<b>Razem w tym:</b>			<b>319 699</b>			
- część długoterminowa			242 713			
- część krótkoterminowa			76 986			

Po dniu bilansowym, obligacje serii F zostały wykupione w terminie spłaty.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Obligacje	Waluta	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria E	PLN	-	18 922	WIBOR + marża	21.06.2024	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2025 roku.
Obligacje seria E1	PLN	-	20 227	WIBOR + marża	22.12.2024	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2025 roku.
Obligacje seria F	PLN	-	11 993	oprocentowanie stałe	31.03.2024	Hipoteka na gruntach położonych w Krakowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. oraz Jardin Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 marca 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria F1	PLN	-	56 347	WIBOR + marża	19.11.2024	Hipoteka na gruntach położonych we Wrocławiu oraz w Łodzi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. oraz Deweloper Media Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 listopada 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria P2022A	PLN	-	40 550	WIBOR + marża	8.09.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2022B	PLN	-	38 629	WIBOR + marża	30.12.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2022C	PLN	-	19 428	WIBOR + marża	30.12.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2022D	PLN	-	16 290	WIBOR + marża	17.05.2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria EUR01	EUR	2 461	11 540	EURIBOR + marża	19.11.2025	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2026 roku.
<b>Razem w tym:</b>			<b>233 926</b>			
- część długoterminowa			233 926			
- część krótkoterminowa			-			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.



## 21. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Nota	1 stycznia 2023	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	inne zmiany	31 grudnia 2023
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	574 649	82 144	(30 596)	(99 773)	526 424
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	10 318	(10 318)	-	99 773	99 773
Obligacje (długoterminowe)	233 926	86 669	(896)	(76 986)	242 713
Obligacje (krótkoterminowe)	-	-	-	76 986	76 986
<b>Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej</b>	<b>818 893</b>	<b>158 495</b>	<b>(31 492)</b>	<b>-</b>	<b>945 896</b>

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Nota	1 stycznia 2022	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	inne zmiany	31 grudnia 2022
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	397 441	193 293	(5 954)	(10 131)	574 649
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	7 623	(7 623)	-	10 318	10 318
Obligacje (długoterminowe)	115 774	116 548	91	1 513	233 926
Obligacje (krótkoterminowe)	9 793	(9 793)	-	-	-
<b>Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej</b>	<b>530 631</b>	<b>292 425</b>	<b>(5 863)</b>	<b>1 700</b>	<b>818 893</b>

## 22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	<u>31 grudnia 2023</u>	<u>31 grudnia 2022</u>
Zobowiązania z tytułu poręczeń od jednostek powiązanych	382	2 720
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	43	33
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	1 598	293
Zobowiązania publiczno-prawne	148	148
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	77	78
<b>Razem</b>	<b><u>2 248</u></b>	<b><u>3 272</u></b>
- krótkoterminowe	2 248	3 272
- długoterminowe	-	-

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w punkcie 25.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 60 - dniowych.

Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych lub kwartalnych w ciągu całego roku obrotowego.

## 23. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

<b>NALEŻNOŚCI:</b>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności z tyt. poręczeń i innych należności	31 190	(594)
Subrogacja należności spółki zależnej/Kompensata pożyczki	(19 722)	2 058
<b>Razem zmiana stanu należności z tyt. poręczeń, należności handlowych i pozostałych należności w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b><u>11 468</u></b>	<b><u>1 464</u></b>
<b>ZOBOWIĄZANIA:</b>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	125 979	288 003
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(41 230)	(179 904)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(85 773)	(108 359)
<b>Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b><u>(1 024)</u></b>	<b><u>(260)</u></b>

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

<b>ODSETKI Z TYTUŁU POŻYCZEK, KREDYTÓW I OBLIGACJI:</b>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Naliczone odsetki od pożyczek udzielonych	(73 242)	(72 665)
Otrzymane odsetki od pożyczek udzielonych	7 414	11 480
Naliczone odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	70 287	56 423
Zapłacone odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	(38 630)	(29 080)
<b>Razem odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(34 171)</b>	<b>(33 842)</b>
	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
<b>POZOSTAŁE KOREKTY:</b>		
Wycena bilansowa instrumentów finansowych w walutach obcych	35 001	17 873
Zmiana stanu depozytów stanowiących zabezpieczenie spłaty zadłużenia	202	(734)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	6 045	-
<b>Razem pozostałe korekty w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>41 248</b>	<b>17 139</b>

## 24. Zobowiązania warunkowe

### 24.1. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Udziały w spółkach, które pozyskały finansowanie zewnętrzne na realizację inwestycji komercyjnych zostały objęte zastawem przez banki i instytucje udzielające finansowania.

### 24.2. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe

#### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH PORĘCZEŃ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Beneficjent	Podmiot udzielający finans.	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina GW Sp. z o.o.	VeloBank S.A.	2 424	29.02.2024	poręczenie kredytu w rachunku bieżącym
Cavatina GW Sp. z o.o.	ArcelorMittal DSP	918	31.12.2024	dostawa stali zbrojeniowej (kredyt kupiecki)
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	VeloBank S.A.	4 837	31.12.2024	zabezpieczenie ewentualn. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	BGK S.A.	25 954	20.06.2037	poręcznie kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. /Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp AG/Pekao S.A.	55 006	31.12.2027	Kredyt na realizację inwestycji budowlanej w Katowicach (GOP A i C) - gwarancja pokrycia kosztów
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. /Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp AG/Pekao S.A.	52 176	data konwersji	Kredyt na realizację inwestycji budowlanej w Katowicach (GOP A i C) - gwarancja zapłaty odsetek i zakończenia budowy
Cavatina GW Sp. z o.o.	3W Dystrybucja	705	31.12.2023	dostawa materiałów budowlanych (kredyt kupiecki)
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	QVP I S.C.Sp.	13 262	09.03.2024	refinansowanie zakupu nieruchomości (Katowice Grundmanna 1)
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Perpetum 10 FIZ	28 974	31.01.2024	refinansowanie zakupu nieruchomości (Kraków Kapelanka)
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG	1 250	31.03.2025	gwarancja obsługi długu, gwarancja DSCR
Cavatina GW Sp. z o.o.	mBank S.A.	29 858	28.12.2024	poręczenie kredytu w rachunku bieżącym

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Beneficjent	Podmiot udzielający finans.	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	mBank S.A.	58	30.06.2028	zabezpieczenie należytego wykonania oraz pokrycie ew. roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania do umowy realizacji inwestycji drogowej przez Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. położonej w Katowicach
Cavatina GW Sp. z o.o.	Credendo	16 550	24.08.2027	zabezpieczenie należytego wykonanie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości i rękojmi związana ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej Tischnera Office oraz Carbon Tower
Cavatina GW Sp. z o.o.	mBank S.A.	4 453	23.08.2027	zabezpieczenie należytego wykonanie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości i rękojmi związana ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej Ocean Office Park bud. A
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	28 559	25.06.2034	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	59	25.07.2024	poręczenie kredytu VAT
Cavatina GW Sp. z o.o.	UNIMAX	59	31.12.2025	dostawy materiałów budowlanych (kredyt kupiecki)
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 391	31.12.2032	poręczenie obsługi kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	mBank S.A.	25 117	22.08.2024	poręcznie kredytu na VAT
<b>RAZEM</b>		<b>292 610</b>		

**ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH PORĘCZEŃ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

Dłużnik	Podmiot udzielający finans./gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina GW Sp. z o.o.	Velo Bank S.A. (dawniej: Getin Noble Bank S.A.)	18 320	29.02.2024	poręczenie kredytu w rachunku bieżącym
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	BGK S.A.	63 331	31.12.2025	poręcznie kredytu inwestycyjnego
Cavatina GW Sp. z o.o.	ArcelorMittal Distribution Solutions Poland Sp. z o.o.	3 847	31.12.2023	dostawa stali zbrojeniowej (kredyt kupiecki)
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Velo Bank S.A. (dawniej: Getin Noble Bank S.A.)	4 837	31.12.2024	zabezpieczenie ewentualn. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	BGK S.A.	25 856	20.08.2023	poręcznie kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PZU FIZ Aktywów Niepublicznych BIS 1	81 231	30.01.2025	poręczenie pożyczki na realizację inwestycji budowlanej
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. /Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp AG/Bank Polska Kasa Opieki S.A.	59 332	31.12.2027	Kredyt na realizację inwestycji budowlanej w Katowicach (GOP A) - gwarancja pokrycia kosztów
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. /Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp AG/Bank Polska Kasa Opieki S.A.	56 279	31.12.2023	Kredyt na realizację inwestycji budowlanej w Katowicach (GOP A) - gwarancja zapłaty odsetek i zakończenia budowy
Cavatina GW Sp. z o.o.	Górażdże	4 127	31.12.2022	dostawa mieszanki betonowej (kredyt kupiecki)
Cavatina GW Sp. z o.o.	3W Dystrybucja	367	31.12.2023	dostawa materiałów budowlanych (kredyt kupiecki)
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	QVP I S.C.Sp.	14 453	31.12.2025	refinansowanie zakupu nieruchomości
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	mBank S.A.	2 015	30.04.2023	kredyt odnawialny na VAT - realizacja inwestycji Quorum D
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Perpetum 10 FIZ	30 505	31.12.2026	refinansowanie zakupu nieruchomości
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG	97	31.03.2025	Gwarancja Obsługi Długu, Gwarancja DSCR
Cavatina GW Sp. z o.o.	Credendo – Excess & Surety S.A.	17 851	24.08.2027	zabezpieczenie należytego wykonanie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości i rękojmi związana ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej Tischnera Office oraz Carbon Tower
Cavatina GW Sp. z o.o.	mBank S.A.	29 527	28.12.2024	poręczenie kredytu w rachunku bieżącym

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Dłużnik	Podmiot udzielający finans./gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Pekao S.A.	994	30.06.2023	zabezpieczenie należytego wykonania oraz pokrycie ew. roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania do umowy realizacji inwestycji drogowej przez Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. położonej w Katowicach
Cavatina GW Sp. z o.o.	mBank S.A.	4 804	23.08.2027	zabezpieczenie należytego wykonanie zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości i rękojmi związana ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnej Ocean Office Park bud. A
<b>RAZEM</b>		<b>417 773</b>		

Spółka pełniąc funkcję spółki holdingowej w ramach Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. zarządza polityką finansową w grupie kapitałowej i pozyskiwaniem kapitału na rozwój poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy. Jednym z przejawów tej działalności jest umożliwienie poszczególnym spółkom uzyskania finansowania na atrakcyjnych warunkach oraz ułatwienie osiągnięcia celów operacyjnych w postaci np. sprzedaży posiadanych budynków biurowych poprzez udzielenie stosownych poręczeń.

Kwoty wskazane w powyższych tabelach to ekspozycja Cavatiny Holding S.A. z tytułu udzielonych poręczeń na dzień bilansowy, natomiast faktyczna ekspozycja, gdyby doszło do konieczności realizacji zapisów umów poręczenia, uzależniona będzie od faktycznego zobowiązania spółki otrzymującej poręczenie na ten dzień, które może być wyższe niż kwoty wykazane w powyższej tabeli.

Zarząd Spółki przeanalizował ryzyko kredytowe dla w/w poręczeń (gwarancje finansowe), wykorzystując m.in. do tego celu model oczekiwanych strat kredytowych. W ocenie Zarządu kwota odpisu na oczekiwane straty kredytowe jest nieistotna.

## 24.2. Sprawy sądowe

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie była stroną istotnych spraw sądowych.

## 24.3. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku nie było konieczne tworzenie odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

## 25. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzednie okresy obrotowe:

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>						
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	3 390	-	10
<b>Spółka dominująca</b>						
Cavatina Group S.A.	-	16	-	-	1 307	-
<b>Spółki zależne</b>						
Cavatina GW Sp. z o.o.	1 057	49	147	-	19 607	340
100K Sp. z o.o.	-	-	1	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	48	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	1	-	1 585	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	1	-	1 102	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	1	-	27	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	1	-	2 647	-
Equal III Sp. z o.o.	-	2 755	1	-	391	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	-	10	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	43	2 051	20	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	335	1 647	2	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	8 629	168	302	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	839	168	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	129	1	-	35	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	12	12 657	509	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	148	3 687	216	-	-	43
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	2 822	2	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	148	13	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	1 445	99	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	22	3 821	214	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	367	1 087	106	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	387	1 515	133	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	270	18	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	8 508	232	-	67	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	413	1	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	2 989	20	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	43	2	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	9 406	331	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	206	1	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	6	1	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	5	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	847	105	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	498	1	-	270	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	298	10	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	158	756	60	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	1 785	217	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	393	1	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	-	3	1	-	-	-
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	1 023	18	-	-	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	44	1	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	90	1	-	-	338
Cavatina Wima Sp. z o.o.	-	576	-	-	-	-
<b>Spółka wspólnie kontrolowana</b>						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	1 006	-	-	-	-
<b>Spółki powiązane</b>						
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	-	719	-	-	-	-
Resi Capital S.A.	-	-	-	-	11	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	192	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Transakcje z jednostkami powiązаныmi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy	
<b>Razem</b>	<b>2 529</b>	<b>73 242</b>	<b>3 017</b>	<b>3 692</b>	<b>27 049</b>	<b>731</b>	
Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	54
<b>Spółka dominująca</b>							
Cavatina Group S.A.	-	-	200	-	34 956	-	-
<b>Spółki zależne</b>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	76 009	-	1 057	157	315 120	90 207	37
100K Sp. z o.o.	-	-	-	1	3 917	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	1	22 730	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	-	1	18 198	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	1	437	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	1	49 009	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	1	10 717	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	114	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	27 759	-	29	25	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	27 825	-	335	2	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	148 134	-	-	207	-	-	302
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	15 724	-	-	207	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	-	-	1	1 425	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	222 580	-	12	295	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	47 359	-	1 613	266	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	26 116	-	-	2	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	1 710	-	-	16	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	23 379	-	-	121	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	70 681	-	22	263	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	16 648	-	367	131	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	30 468	-	713	164	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	4 821	-	-	22	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	60 101	54 155	-	286	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	6 738	-	-	1	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	39 598	-	-	25	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	1 765	-	-	2	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	139 704	-	-	407	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	8 216	-	-	1	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	86	-	-	1	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	58	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	4 595	9 586	-	129	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	3 198	-	1	3 198	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	19 224	-	302	74	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	24 183	-	-	267	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	6 184	-	-	1	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	41	-	-	1	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	11 134	-	-	22	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	143	-	-	2	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	993	-	-	1	-	-	8
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	88 715	-	-	-	-	-	-
<b>Spółka współkontrolowana</b>							
Cavatina Office Sp. z o.o.	12 456	-	-	-	-	-	24
<b>Spółki powiązane</b>							
PENSIERI Sp. z o.o.	-	-	-	1	-	-	-
Resi Capital S.A.	-	-	-	-	1 203	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 163 261</b>	<b>66 939</b>	<b>4 650</b>	<b>3 108</b>	<b>460 910</b>	<b>90 207</b>	<b>425</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

**ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>						
Cavatina Sp. z o.o.	37	-	-	2 803	2 185	25
<b>Spółki zależne</b>						
Cavatina GW Sp. z o.o.	564	2	498	-	19 058	342
100K Sp. z o.o.	-	-	23	-	1 800	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	811	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	305	309	-	439	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	366	2 110	486	-	238	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	20	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	3 141	-
Equal III Sp. z o.o.	-	171	-	-	332	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	-	5	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	43	2 298	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	281	1 550	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	6 765	-	371	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	462	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	5	3 410	198	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	15	15 356	246	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	772	4 125	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	9	2 287	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	80	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	1 690	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	61	4 495	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	201	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	326	1 453	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	74	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	6 214	-	-	695	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	477	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	38	5 723	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	94	5 068	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	13	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	694	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	956	-	-	149	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	153	687	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	20	2 336	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	303	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	-	3	-	-	-	-
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	-	103	-	-	-	-
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	162	-	-	-	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	76	-	-	-	643
<b>Spółka wspólnie kontrolowana</b>						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	2 181	-	-	-	-
<b>Spółki powiązane</b>						
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	176	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>2 784</b>	<b>72 665</b>	<b>1 936</b>	<b>3 174</b>	<b>28 057</b>	<b>1 010</b>

Wysokość otrzymanych dywidend od jednostek zależnych została przedstawiona w punkcie 10.4. niniejszego sprawozdania.



Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Należności handlowe i pozostałe	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe
<b>Spółka dominująca najwyższego szczebla</b>							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	1 608
<b>Spółka dominująca</b>							
Cavatina Group S.A.	10	-	-	-	-	-	-
<b>Spółki zależne</b>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	518	-	387 918	-	33
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	3 947	-	715
Deweloper Media Sp. z o.o.	633	-	-	-	-	-	-
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	-	-	-	22 755	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	-	-	183	-	17 735	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	21	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	-	49 705	-	-
Equal III Sp. z o.o.	43 599	-	-	-	5 528	-	-
Cavatina & Partners Sp. z o.o.	105	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	36 229	-	29	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	23 451	-	244	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	142 659	-	-	-	-	-	371
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	13 659	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	13 362	-	5	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	208 615	-	15	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	59 200	-	1 200	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	23 158	-	9	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	1 608	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	23 633	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	61 851	-	36	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	18 514	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	22 090	-	326	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	3 678	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	66 914	-	-	-	3 255	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	6 792	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	103 107	-	38	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	50	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	140 640	-	94	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	175	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	62	-	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	49	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	11 847	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	8 065	-	-	-	2 927	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	64	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	7 908	-	142	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	31 980	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	7 530	-	-	-	-	-	-
Carrasquin Sp. z o.o.	33	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	157	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	22	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	10 378	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	38	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	22	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	30	-	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	1 091	-	-	24	-	-	-
<b>Spółka współkontrolowana</b>							
Cavatina Office Sp. z o.o.	20 359	-	-	-	-	-	26
<b>Spółki powiązane</b>							
ReCap SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	-	16 031	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	20 054	-	-	-
<b>ogółem</b>	<b>1 113 367</b>	<b>-</b>	<b>2 839</b>	<b>36 109</b>	<b>493 791</b>	<b>-</b>	<b>2 753</b>

## PLATNOŚCI W FORMIE AKCJI

Transakcje w formie płatności akcji kluczowemu personelowi kierowniczemu Spółki zostały opisane w pkt 19.1 niniejszego sprawozdania.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

## 25.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązаныmi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

## 25.2. Transakcje z udziałem członków Zarządu

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku nie odbiegały od warunków rynkowych. Spółka nie zawierała transakcji z Zarządem, innych niż ujawnione w punkcie 25.3 oraz 19.1.

## 25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących Spółki wyniosły:

Wynagrodzenia oraz narzuty publiczno-prawne	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Zarząd Spółki	1 513	1 568
Rada Nadzorcza	833	776
<b>Wynagrodzenia, razem</b>	<b>2 344</b>	<b>2 344</b>

## 26. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz dnia 31 grudnia 2022 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi*	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku**	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku*
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego spółki Cavatina Holding S.A.	42	35
Inne usługi poświadczające (przeгляд półroczny, audyt wynagrodzeń)	35	33
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
<b>Razem</b>	<b>77</b>	<b>68</b>

\*Wynagrodzenie odnosi się do Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. poza audytem wynagrodzeń w kwocie 1,3 tys. PLN, który za 2022 rok przeprowadzi PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o. (Nexia Pro Audit).

\*\*Wynagrodzenie odnosi się do BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

## 27. Struktura Akcjonariatu oraz znaczący akcjonariusze Spółki, w tym osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę

### 27.1. Struktura Akcjonariatu

Na dzień publikacji Sprawozdania kapitał podstawowy Cavatina Holding S.A. wynosi 330 538 442 PLN i dzieli się na 25 426 034 akcji, w tym:

- 17 398 198 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 PLN każda,

---

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

- 527 836 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 13 PLN każda.

Zmiany w strukturze akcjonariatu zostały opisane w punkcie 18 Kapitał podstawowy.

## 27.2. Znaczący Akcjonariusze

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania znacznymi akcjonariuszami Spółki, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału zakładowego są podmioty wskazane w poniższej tabeli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu*	17 698 437	69,61%	17 698 437	69,61%
Nationale-Nederlanden OFE	2 000 000	7,87%	2 000 000	7,87%
Value FIZ	1 500 000	5,90%	1 500 000	5,90%
Pozostali	4 227 597	16,62%	4 227 597	16,62%
<b>Razem</b>	<b>25 426 034</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 426 034</b>	<b>100,00%</b>

\*Prezentowana liczba akcji dotyczy większościowego udziałowca spółki Cavatina Sp. z o.o. Pana Michała Dziudy, która jest jedynym akcjonariuszem spółki Cavatina Group S.A. oraz osób objętych domniemaniem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt 1) ustawy o Ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

## 27.3. Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką przedstawiał się następująco:

Osoba zarządzająca lub nadzorująca	Łączna ilość akcji na dzień przekazania raportu za 2023 rok	Zmiany w strukturze własności
Rafał Malarz Prezes Zarządu	124 490 akcji, stanowiących 0,49% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,49% głosów na WZ	brak zmian
Daniel Draga Wiceprezes Zarządu	132 015 akcji, stanowiących 0,52% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,52% głosów na WZ	brak zmian
Filip Dziuda Członek RN	32 851 akcji, stanowiących 0,13% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,13% głosów na WZ	brak zmian
*Michał Dziuda Przewodniczący RN	bezpośrednio 152 584 akcji, stanowiących 0,60% udziału w kapitale podstawowym uprawniających do 0,60% głosów na WZ	brak zmian

\*Pan Michał Dziuda, pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta poprzez kontrolowane przez siebie spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A.,

- na dzień 27 listopada 2023 roku, dzień publikacji raportu za III kwartał 2023 roku, posiadał bezpośrednio i pośrednio 17 550 782 akcji Emitenta (bez osób działających w porozumieniu), stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 69,03% ogólnej liczby głosów,
- na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 550 782 akcji Emitenta, stanowiących 69,03% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 550 782 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,03% ogólnej liczby głosów.

W ramach programu motywacyjnego opisanego w pkt 19.1 niniejszego sprawozdania, Spółka przydzieliła w 2021 roku członkom Zarządu Spółki 248 980 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do

objęcia akcji na okaziciela nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13 PLN każdy. Prezes oraz jeden z Wiceprezesów Zarządu otrzymali po 124 490 instrumentów.

## 28. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą pożyczki, obligacje i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki.

Zasadą stosowaną przez Spółkę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

### 28.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych oraz długoterminowych pożyczek udzielonych.

Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2023 roku około 5% zaciągniętych przez Spółkę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2022 roku stałe oprocentowanie dotyczyło około 6% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań.

Oprocentowanie instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu jest aktualizowane w okresach poniżej jednego roku. Odsetki od instrumentów finansowych o stałym oprocentowaniu są stałe przez cały okres do upływu terminu zapadalności/ wymagalności tych instrumentów. Pozostałe instrumenty finansowe Grupy, które nie zostały ujęte w poniższych tabelach, nie są oprocentowane i w związku z tym nie podlegają ryzyku stopy procentowej.

#### RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ – WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY

**Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z instrumentami o zmiennej stopie procentowej). Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny ani całkowite dochody ogółem Grupy.**

	<u>rok zakończony 31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony 31 grudnia 2022 roku</u>
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	73 287	72 712
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	9 849	9 176
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych</b>	<b>83 136</b>	<b>81 888</b>
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	73 287	72 712
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(9 849)	(8 262)
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych</b>	<b>63 438</b>	<b>64 450</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

	rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	70 331	56 470
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	7 402	6 479
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych</b>	<b>77 733</b>	<b>62 949</b>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	70 331	56 470
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(7 402)	6 234
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych</b>	<b>62 929</b>	<b>62 704</b>

## 28.2. Ryzyko walutowe

Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów oraz finansowania obejmującego kredyty i pożyczki w walutach innych niż PLN. Instrumenty dłużne w walutach obcych stanowią na koniec 2023 roku około 64% zadłużenia (2022: 53%). Spółka równoważy ryzyko walutowe instrumentów dłużnych długoterminowymi aktywami finansowymi wyrażonymi w walucie obcej (EUR), których udział wyniósł w 2023 roku 85% (2022 91%) w ogólnej liczbie długoterminowych aktywów finansowych.

**Poniższa tabela przedstawia wrażliwość zysku (straty) brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz całkowitych dochodów ogółem Spółki na racjonalnie możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników.**

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na zysk lub stratę brutto	Wpływ na całkowite dochody ogółem
31 grudnia 2023 – EUR	+ 10 p.p.	44 425	44 425
	- 10 p.p.	(44 425)	(44 425)
31 grudnia 2022 – EUR	+ 10 p.p.	58 094	58 094
	- 10 p.p.	(58 094)	(58 094)

## 28.3. Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak pożyczki udzielone, należności z tytułu poręczeń i pozostałych należności oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. Spółka stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Za zdarzenie niewypłacalności („default”) Spółka uznaje brak wywiązania się ze zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Spółka uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności.

W przypadku umów gwarancji finansowych (poręczeń), wykazywanych w zobowiązaniach pozabilansowych, Spółka na każdy dzień bilansowy ocenia czy istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia konieczności dokonania wypłaty poręczeń i utworzenia rezerwy z tego tytułu. Kwota rezerwy określana jest w oparciu o estymowane wysokości prawdopodobnego wypływu środków pieniężnych dla uregulowania zobowiązania wynikającego z umowy poręczenia. Spółka tworzy rezerwę na oczekiwane straty kredytowe z tytułu udzielonych poręczeń w wysokości oczekiwanych płatności mających na celu zrekompensowanie posiadaczowi poręczenia poniesionej straty kredytowej. Spółka określa wartość ekspozycji Spółki z tytułu udzielonych poręczeń i tak ustaloną ekspozycję przelicza używając wskaźnika prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania.

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym w punkcie 29.1. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych została ujawniona w punkcie 24.2.

#### 28.4. Ryzyko związane z płynnością

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Spółka nie posiada aktywów finansowych utrzymywanych dla celów zarządzania ryzykiem płynności.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, obligacje, pożyczki w ramach grupy kapitałowej.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku wykazane w bilansie według daty ich zapadalności. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych oraz termin wygaśnięcia gwarancji zostały ujawnione w punkcie 24.2.

Na koniec każdego z prezentowanych okresów zobowiązania przeterminowane dotyczą jedynie zobowiązań z tytułu dostaw i usług i stanowiły nie więcej niż 1% tychże zobowiązań.

#### ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ:

31 GRUDNIA 2023 ROKU	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	99 773	402 554	123 870	-	626 197
Obligacje	76 968	151 772	90 960	-	319 699
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 248	-	-	-	2 248
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>178 988</b>	<b>554 326</b>	<b>214 830</b>	<b>-</b>	<b>948 144</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

31 GRUDNIA 2022 ROKU	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	10 318	115 567	457 240	1 841	584 967
Obligacje	-	217 636	16 290	-	233 926
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 272	-	-	-	3 272
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>13 590</b>	<b>333 203</b>	<b>473 530</b>	<b>1 841</b>	<b>822 165</b>

## 28.5. Ryzyko negatywnego wpływu na środowisko naturalne

Ryzyko dotyczące wpływu na środowisko naturalne wiąże się głównie z możliwym negatywnym wpływem Spółki oraz Grupy Kapitałowej na środowisko i klimat poprzez własną działalność inwestycyjną (w tym proces budowy realizowanych projektów inwestycyjnych) i operacyjną. Grupa zapobiega tym ryzykom stosując się do przepisów prawnych, monitorując własny wpływ na środowisko, wdrażając działania prośrodowiskowe, w tym przede wszystkim kładąc nacisk na zrównoważone budownictwo. Przejawia się to m.in. w realizowaniu projektów biurowych o zoptymalizowanych parametrach w obszarach energooszczędności i zużycia wody, wyposażonych w efektywne i przyjazne ludziom systemy wentylacji i klimatyzacji. Realizowane przez Grupę inwestycje są certyfikowane w międzynarodowym systemie BREEAM na poziomie Excellent i Outstanding. Otrzymują wysokie noty we wszystkich kluczowych kategoriach – od lokalizacji i dostępności transportu, poprzez zastosowanie rozwiązań pozwalających na oszczędzanie wody i energii, po jakość i środowiskowy charakter materiałów. Dodatkowym elementem, na który Grupa kładzie nacisk jest spełnianie przez nowe obiekty najwyższych standardów w zakresie dbałości o zdrowie osób w nich pracujących, co znajduje odzwierciedlenie w dążeniu do certyfikacji obiektów w systemie WELL Health & Safety Rating.

Więcej informacji na ten temat zarządzaniem wpływem Grupy na środowisko i klimat Grupa przedstawi w raporcie ESG.

## 29. Instrumenty finansowe

### 29.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Spółka klasyfikuje instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie oraz zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (istotne dane nieobserwowalne).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/ do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Wartość godziwa poniższych instrumentów jest zbliżona lub nieistotnie różni się od ich wartości bilansowej:

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
<b>Aktywa finansowe</b>		
Należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i innych	10 332	41 724
Pożyczki udzielone	1 230 200	1 113 923
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 391	7 726

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku  
(w tysiącach PLN)

<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>1 242 923</b>	<b>1 163 373</b>
<b>Inwestycje wyceniane metodą praw własności</b>		
Udziały w jednostkach zależnych i wspólnie kontrolowanych	896 717	762 940
<b>Razem inwestycje wyceniane metodą praw własności</b>	<b>896 717</b>	<b>762 940</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>		
Zobowiązania z tytułu poręczeń oraz pozostałe zobowiązania	2 248	3 272
Kredyty i pożyczki	626 197	584 967
Obligacje	319 699	233 926
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>948 144</b>	<b>822 165</b>
- długoterminowe	769 137	808 575
- krótkoterminowe	179 007	13 590

Według oceny Spółki wartość godziwa krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Wartość bilansowa pożyczek otrzymanych, obligacji oraz pożyczek udzielonych, które wyceniane są na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową również nie odbiega znacząco od wartości godziwej.

### 30. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

Głównym wskaźnikiem kapitałowym jakim posługuje się Spółka jest Wskaźnik Zadłużenia Netto, który liczony jest jako stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Aktywów.

Do Zadłużenia Finansowego Netto Spółka zalicza sumę oprocentowanych zobowiązań o charakterze dłużnym w tym kredyty, pożyczki, obligacje i inne instrumenty finansowe, pomniejszonych o stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

	<u>31 grudnia 2023</u>	<u>31 grudnia 2022</u>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	626 197	584 967
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	319 699	233 926
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(2 391)	(7 726)
Minus depozyty zabezpieczające spłatę zadłużenia	(2 574)	(2 776)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>940 931</b>	<b>808 391</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 142 329</b>	<b>1 927 487</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (%)</b>	<b>47%</b>	<b>42%</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 65 stanowią jego integralną część.



### 31. Struktura zatrudnienia

Spółka w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz dnia 31 grudnia 2022 roku nie zatrudniała pracowników.

### 32. Inwazja Rosji na Ukrainę

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

Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Spółkę, jednak do tej pory nie miały one istotnego wpływu na codzienną działalność operacyjną, podejmowane decyzje inwestycyjne czy też harmonogram kluczowych projektów.

Potencjalny negatywny wpływ na działalność Grupy Cavatina Holding S.A. wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający optymalizację wykorzystania zasobów.

Co więcej, nieruchomości jako klasa aktywów, historycznie wykazywały zdolność do utrzymywania realnej wartości w warunkach podwyższonej inflacji. Na tej podstawie Grupa oczekuje, że rosnące koszty realizacji przełożą się również na wyższe bazowe stawki najmu, które bezpośrednio determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży danego projektu. W zawieranych umowach najmu znajdują się klauzule stanowiące o indeksacji stawek najmu w oparciu o wskaźnik HICP dla strefy euro (czynsze denominowane są w EUR), co pozwala na podwyższanie dochodu operacyjnego netto poszczególnych projektów zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skali przyszłego wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy, a w związku z dużą zmiennością, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

### 33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Dnia 23 lutego 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje serii M2024A o wartości nominalnej 21 650 tys. PLN. Termin wykupu przypada na dzień 11 września 2027 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 12 kwietnia 2024 roku.

Dnia 19 marca 2024 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Quorum Office Park A we Wrocławiu o powierzchni 18,2 tys. m<sup>2</sup> GLA.

W dniu 25 marca 2024 roku spółka zależna Jardin Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt inwestycyjny z VeloBank S.A. na kwotę 7 000 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 20 marca 2036 roku.

W dniu 26 marca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt obrotowy z mBank S.A. na kwotę 3 992,34 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W dniu 28 marca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z TYR Private Debt Rynku Nieruchomości FIZAN na kwotę 15 550 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 27 marca 2026 roku.

W dniu 18 kwietnia 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 2 sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z QVP I S.C.Sp. z siedzibą w Luxemburgu reprezentowaną przez General Partner: QVP Sarl z siedzibą w Luxembourg na kwotę 6 432 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 30 stycznia 2026 roku.

Udzielona pożyczka zrefinansowała pożyczkę spółki, która była wymagana 30 kwietnia 2024 roku.

Dnia 25 kwietnia Komisja Nadzoru finansowego zatwierdziła prospekt, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w euro.

**Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.**

**Sporządziła**

**Barbara Falewicz**

*Dyrektor Działu Księgowości*

**Podpisy Zarządu**

**Rafał Malarz**

*Prezes Zarządu*

**Daniel Draga**

*Wiceprezes Zarządu*

**Szymon Będkowski**

*Wiceprezes Zarządu*

**Kraków, dnia 29 kwietnia 2024 roku**