

# **CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA**

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

Kraków, 28 maja 2020 roku

|  |    |
|--|----|
| Wprowadzenie do sprawozdania finansowego .....   | 4  |
| 1. Informacje ogólne .....   | 4  |
| 2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej .....   | 4  |
| 3. Połączenie spółek handlowych .....  | 4  |
| 4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości .....  | 4  |
| 4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....  | 4  |
| 4.2. Inwestycje w nieruchomości .....  | 4  |
| 4.3. Jednostki powiązane .....   | 5  |
| 4.4. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe .....   | 5  |
| 4.5. Aktywa finansowe .....  | 7  |
| 4.6. Zapasy .....  | 8  |
| 4.7. Należności krótko- i długoterminowe .....   | 8  |
| 4.8. Transakcje w walucie obcej .....  | 8  |
| 4.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....  | 8  |
| 4.10. Rozliczenia międzyokresowe .....   | 9  |
| 4.11. Kapitał podstawowy .....   | 9  |
| 4.12. Kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu ..... | 9  |
| 4.13. Koszty finansowania zewnętrznego .....   | 9  |
| 4.14. Odroczony podatek dochodowy .....  | 9  |
| 4.15. Uznawanie przychodów .....   | 11 |
| Bilans .....   | 12 |
| Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny) .....   | 16 |
| Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym .....  | 17 |
| Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) .....   | 19 |
| Dodatkowe informacje i objaśnienia .....   | 21 |
| 1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego .....                         | 21 |
| 2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym .....                | 21 |
| 3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym .....  | 21 |
| 4. Korekta błędów .....  | 21 |
| 5. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy .....                        | 21 |
| 6. Inwestycje .....  | 22 |
| 6.1. Inwestycje długoterminowe .....   | 22 |
| 6.2. Inwestycje krótkoterminowe .....  | 23 |
| 6.3. Aktywa finansowe .....  | 24 |
| 7. Rozliczenia międzyokresowe czynne .....   | 26 |
| 8. Kapitały .....  | 26 |
| 9. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....   | 27 |
| 10. Podział zysku/ pokrycie straty .....   | 29 |
| 10.1 Podział zysku/ pokrycie straty za rok poprzedni .....   | 29 |
| 10.2 Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący .....   | 29 |
| 11. Odpisy aktualizujące wartość należności .....  | 29 |
| 12. Zobowiązania długoterminowe .....  | 29 |
| 13. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki .....  | 30 |
| 14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe .....                                 | 30 |
| 15. Struktura rzeczowa sprzedaży .....   | 32 |

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

---

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 16. | Podatek dochodowy.....   | 32 |
| 17. | Koszty w układzie rodzajowym.....  | 34 |
| 18. | Pozostałe przychody operacyjne.....  | 35 |
| 19. | Pozostałe koszty operacyjne.....   | 35 |
| 20. | Przychody finansowe.....   | 35 |
| 21. | Koszty finansowe.....  | 35 |
| 22. | Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.....   | 36 |
| 23. | Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....   | 36 |
| 24. | Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej.....   | 36 |
| 25. | Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, oraz emeryturach wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących..... | 37 |
| 26. | Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi.....  | 37 |
| 27. | Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe z pozostałymi stronami powiązanymi.....   | 42 |
| 28. | Instrumenty finansowe.....   | 42 |
| 29. | Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....  | 43 |

## **WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

Cavatina Holding S.A. („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19.07.2017 roku. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania spółki jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi prowadzącymi zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną, generalnego wykonawstwa, jak i działalność w zakresie wydawniczym. Spółka prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w grupie kapitałowej, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Spółki oraz grupy kapitałowej, między innymi w postaci emisji obligacji oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanych z grupy kapitałowej Cavatina.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku.

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

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2019 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Zarząd w swojej analizie uwzględnił również wpływ epidemii wirusa COVID-19, która została szerzej opisana w nocie dotyczącej zdarzeń następujących po dniu bilansowym. Spółka wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności tj. pełnieniem funkcji holdingowej, która oznacza posiadanie istotnych aktywów trwałych, głównie w postaci udziałów w spółkach zależnych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W razie konieczności spłaty tych zobowiązań, Spółka ma możliwość uzyskania na ten cel dywidend i/lub pożyczek od swoich jednostek zależnych. Ponadto, jak wskazano w nocie 29, po dniu bilansowym doszło do spłaty, blisko 90 milionów złotych zobowiązań, które w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazywano jako zobowiązania krótkoterminowe. Spłaty dokonano dzięki nowo pozyskanemu finansowaniu o charakterze długoterminowym co pozytywnie przełożyło się na stan kapitałów obrotowych netto. Ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem żadnego zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Spółkę.

### **3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH**

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

### **4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

#### **4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

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

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

#### **4.2. Inwestycje w nieruchomości**

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) zalicza się takie nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które Spółka posiada w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu.

Skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/przychodów operacyjnych.

#### 4.3. Jednostki powiązane

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

#### 4.4. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki podporządkowane obejmują inwestycje w jednostki zależne. Spółka poprzez jednostki zależne rozumie jednostki kontrolowane przez Spółkę,

Inwestycje w jednostki zależne, są wyceniane według metody praw własności. Przez metodę praw własności rozumie się przyjętą przez Spółkę, jako jednostkę dominującą lub znaczącego inwestora, metodę wyceny udziałów w aktywach netto jednostki podporządkowanej, z uwzględnieniem wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ustalonych na dzień objęcia kontroli, współkontroli lub wywierania znaczącego wpływu. Wartość początkową udziału aktualizuje się na dzień bilansowy, na który sporządza się sprawozdanie finansowe o zmiany wartości aktywów netto jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w roku obrotowym, wynikające zarówno z osiągniętego wyniku finansowego, skorygowanego o amortyzację i odpis z tytułu utraty wartości firmy lub ujemnej wartości firmy przypadający na dany rok obrotowy, jak i wszelkie inne zmiany, w tym wynikające z rozliczeń ze Spółką jako jednostką dominującą lub znaczącym inwestorem.

Pozostałe inwestycje długoterminowe (z wyłączeniem aktywów finansowych opisanych w nocie 4.5 oraz inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne opisanych w nocie 4.2) są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

#### Spółka posiada udziały w następujących jednostkach zależnych:

| Nazwa jednostki                              | Siedziba      | Przedmiot działalności  | Udział w kapitale w %<br>31.12.2019 | Udział w kapitale w %<br>31.12.2018 |
|--|---------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Cavatina GW sp. z o.o.                       | Kraków        | generalny wykonawca   | 100%                                | 100%                                |
| Equal I sp. z o.o.                           | Kraków        | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie  | 100%                                | 100%                                |
| 100K sp. z o.o.                              | Bielsko-Biała | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie  | 100%                                | 100%                                |
| Equal III sp. z o.o.                         | Kraków        | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie  | 100%                                | 100%                                |
| Diamentum Office sp. z o.o.                  | Kraków        | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu     | 100%                                | 100%                                |
| Carbon Tower sp. z o.o.                      | Kraków        | najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu         | 100%                                | 100%                                |
| Tischnera Office sp. z o.o.                  | Kraków        | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100%                                | 100%                                |
| Cavatina Office sp. z o.o.                   | Kraków        | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100%                                | 100%                                |
| Cavatina & Partners International sp. z o.o. | Kraków        | rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych                                      | 100%                                | 100%                                |
| Deweloper Media sp. z o.o.                   | Kraków        | działalność wydawnicza  | 100%                                | 100%                                |
| Cavatina SPV 1 sp. z o.o.                    | Kraków        | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100%                                | 100%                                |
| Cavatina SPV 2 sp. z o.o.                    | Kraków        | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100%                                | 100%                                |
| Cavatina SPV 3 sp. z o.o.                    | Kraków        | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100%                                | 100%                                |
| Cavatina SPV 4 sp. z o.o.                    | Kraków        | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100%                                | 100%                                |
| Cavatina SPV 5 sp. z o.o.                    | Kraków        | realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100%                                | 100%                                |

**Cavatina Holding S.A**  
**Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)**

|                            |        |  |      |      |
|----------------------------|--------|--|------|------|
| Cavatina SPV 7 sp. z o. o. | Kraków | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100% | 100% |
| Cavatina SPV 8 sp. z o. o. | Kraków | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100% | 100% |
| Cavatina SPV 9 sp. z o. o. | Kraków | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100% | 100% |
| Quickwork sp. z o.o.       | Kraków | wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i> <sup>o</sup>                | 100% | n/d  |
| Cavatina SPV 11 sp. z o.o. | Kraków | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100% | n/d  |
| Cavatina SPV 12 sp. z o.o. | Kraków | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100% | n/d  |
| Cavatina SPV 13 sp. z o.o. | Kraków | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100% | n/d  |
| Cavatina SPV 14 sp. z o.o. | Kraków | realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią | 100% | n/d  |

**Wartość udziałów w jednostkach zależnych:**

| Nazwa jednostki                              | Początkowa wartość bilansowa udziałów według ceny nabycia (na moment objęcia udziałów) | Wartość bilansowa udziałów wyceniona zgodnie z metodą praw własności na dzień 31.12.2019 | Wartość bilansowa udziałów wyceniona zgodnie z metodą praw własności na dzień 31.12.2018 |
|--|--|--|--|
| Cavatina GW sp. z o.o.                       | 117 657 192,08   | 283 828 764,21   | 263 961 375,98   |
| Equal I sp. z o.o.                           | 50 463 148,44  | 50 652 982,11  | 50 979 591,67  |
| 100K sp. z o.o.                              | 54 897 794,91  | 44 948 019,63  | 49 372 218,04  |
| Equal III sp. z o.o.                         | 10 005 600,00  | 23 410 687,83  | 55 369 312,67  |
| Diamentum Office sp. z o.o.                  | 496 995,04   | 2 365 018,88   | 22 000 047,15  |
| Carbon Tower sp. z o.o.                      | 13 556 444,92  | 41 729 097,04  | 11 027 645,20  |
| Tischnera Office sp. z o.o.                  | 8 005 000,00   | 33 799 777,07  | 8 060 983,76   |
| Cavatina Office sp. z o.o.                   | 4 005 600,00   | 3 905 222,32   | 3 912 267,09   |
| Cavatina & Partners International sp. z o.o. | 80 600,00  | 52 762,53  | 59 370,61  |
| Deweloper Media sp. z o.o.                   | -  | -  | -  |
| Cavatina SPV 1 sp. z o. o.                   | 5 000,00   | 15 757,69  | -  |
| Cavatina SPV 2 sp. z o. o.                   | 5 000,00   | -  | -  |
| Cavatina SPV 3 sp. z o.o.                    | 5 000,00   | 6 958,84   | -  |
| Cavatina SPV 4 sp. z o.o.                    | 5 000,00   | -  | -  |
| Cavatina SPV 5 sp. z o.o.                    | 5 000,00   | -  | 225,51   |
| Cavatina SPV 7 sp. z o. o.                   | 5 000,00   | -  | -  |
| Cavatina SPV 8 sp. z o. o.                   | 5 000,00   | -  | -  |
| Cavatina SPV 9 sp. z o. o.                   | 5 000,00   | -  | -  |

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

|                            |          |        |     |
|----------------------------|----------|--------|-----|
| Quickwork sp. z o.o.       | 5 000,00 | -      | n/d |
| Cavatina SPV 11 sp. z o.o. | 5 000,00 | -      | n/d |
| Cavatina SPV 12 sp. z o.o. | 5 000,00 | 158,2  | n/d |
| Cavatina SPV 13 sp. z o.o. | 5 000,00 | 157,86 | n/d |
| Cavatina SPV 14 sp. z o.o. | 5 000,00 | 157,7  | n/d |

#### 4.5. Aktywa finansowe

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

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

| <i>Kategoria</i>  | <i>Sposób wyceny</i>  |
|---|---|
| 1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności | Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej  |
| 2. Pożyczki udzielone i należności własne               | Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty  |
| 3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu              | Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat   |
| 4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży               | Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny do momentu sprzedaży inwestycji lub obniżenia się jej wartości. W tym momencie łączny zysk lub strata z tytułu aktualizacji wyceny jest odnoszony na rachunek zysków i strat |

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

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

#### Trwała utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

#### 4.6. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia oraz ceny sprzedaży netto. Rozchód i wycena zapasów ujmowane są metodą „identyfikacji kosztów rzeczywistych”.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększona o należną dotację przedmiotową.

#### 4.7. Należności krótko- i długoterminowe

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

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

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

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

#### 4.8. Transakcje w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

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

#### 4.9. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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



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

#### **4.10. Rozliczenia międzyokresowe**

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

#### **4.11. Kapitał podstawowy**

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli akcje obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu akcji kwota zapłaty za akcje jest wykazywana w bilansie w pozycji „akcje.

Koszty poniesione na emisję nowych akcji pomniejszają kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej do wysokości tego kapitału. Pozostałe koszty są zaliczane do kosztów finansowych.

Wypłacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

#### **4.12. Kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu**

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych (obligacje) oraz pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ dłużnych papierów wartościowych/ pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

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

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu, za wyjątkiem sytuacji, w które instrument finansowy zabezpiecza ryzyko kursowe/walutowe związane z zaciągniętym zobowiązaniem na potrzeby realizacji inwestycji. W powyższej sytuacji, wycena instrumentu pochodnego odnoszona jest na wartość inwestycji (produkcji w toku).

#### **4.13. Koszty finansowania zewnętrznego**

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

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

#### **4.14. Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej

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

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

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

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

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

Podatek odroczonego kalkulowany jest od wartości wyceny udziałów metodą praw własności, która skutkuje powstaniem różnicy w wartości bilansowej i podatkowej posiadanych udziałów / akcji, ponieważ w ocenie Zarządu Spółki możliwa jest sprzedaż udziałów / akcji w jednostkach zależnych.

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.15. Uznawanie przychodów**

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

##### **4.15.1. Sprzedaż towarów i produktów**

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

##### **4.15.2. Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług długoterminowych są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi pod warunkiem, iż jest możliwe jego wiarygodne oszacowanie. Jeżeli nie można wiarygodnie ustalić efektów transakcji związanej ze świadczeniem usług długoterminowych, przychody ze świadczenia tych usług są rozpoznawane tylko do wysokości poniesionych kosztów z tego tytułu.

##### **4.15.3. Odsetki**

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

##### **4.15.4. Dywidendy**

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

##### **4.15.5. Poręczenia**

Przychody z tytułu udzielonych poręczeń dla jednostek z Grupy są rozpoznawane w okresie ich obowiązywania i są ujmowane w innych przychodach finansowych.

## BILANS

### Aktywa

|  | Nota        | Na dzień<br>31 grudnia 2019<br>roku | Na dzień<br>31 grudnia 2018<br>roku |
|--|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>A. Aktywa trwałe</b>  |             | <b>641 881 806,13</b>               | <b>545 700 048,94</b>               |
| <b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>  |             | -                                   | -                                   |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych  |             | -                                   | -                                   |
| 2. Wartość firmy   |             | -                                   | -                                   |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne  |             | -                                   | -                                   |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                     |             | -                                   | -                                   |
| <b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>  |             | -                                   | -                                   |
| 1. Środki trwałe   |             | -                                   | -                                   |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                             |             | -                                   | -                                   |
| b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej          |             | -                                   | -                                   |
| c) urządzenia techniczne i maszyny   |             | -                                   | -                                   |
| d) środki transportu   |             | -                                   | -                                   |
| e) inne środki trwałe  |             | -                                   | -                                   |
| 2. Środki trwałe w budowie   |             | -                                   | -                                   |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie   |             | -                                   | -                                   |
| <b>III. Należności długoterminowe</b>  |             | -                                   | -                                   |
| 1. Od jednostek powiązanych  |             | -                                   | -                                   |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale  |             | -                                   | -                                   |
| 3. Od pozostałych jednostek  |             | -                                   | -                                   |
| <b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>   | <b>6.1.</b> | <b>638 279 559,21</b>               | <b>543 280 300,14</b>               |
| 1. Nieruchomości   |             | -                                   | -                                   |
| 2. Wartości niematerialne i prawne   |             | -                                   | -                                   |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe   |             | 638 279 559,21                      | 543 280 300,14                      |
| a) w jednostkach powiązanych   |             | 638 279 559,21                      | 543 280 300,14                      |
| - udziały lub akcje  |             | 484 715 521,91                      | 464 743 037,68                      |
| - inne papiery wartościowe   |             | -                                   | -                                   |
| - udzielone pożyczki   |             | 153 564 037,30                      | 78 537 262,46                       |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe   |             | -                                   | -                                   |
| b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |             | -                                   | -                                   |
| - udziały lub akcje  |             | -                                   | -                                   |
| - inne papiery wartościowe   |             | -                                   | -                                   |
| - udzielone pożyczki   |             | -                                   | -                                   |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe   |             | -                                   | -                                   |
| c) w pozostałych jednostkach   |             | -                                   | -                                   |
| - udziały lub akcje  |             | -                                   | -                                   |
| - inne papiery wartościowe   |             | -                                   | -                                   |
| - udzielone pożyczki   |             | -                                   | -                                   |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe   |             | -                                   | -                                   |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe  |             | -                                   | -                                   |
| <b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                |             | <b>3 602 246,92</b>                 | <b>2 419 748,80</b>                 |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                 | 16          | 3 602 246,92                        | 1 807 608,25                        |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe   |             | -                                   | 612 140,55                          |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>  |             | <b>84 111 248,73</b>                | <b>39 516 266,55</b>                |
| <b>I. Zapasy</b>   |             | <b>11 701 047,81</b>                | <b>415 000,00</b>                   |
| 1. Materiały   |             | -                                   | -                                   |
| 2. Półprodukty i produkty w toku   |             | 3 141,81                            | -                                   |
| 3. Produkty gotowe   |             | -                                   | -                                   |
| 4. Towary  |             | 371 136,00                          | -                                   |
| 5. Zaliczki na dostawy i usługi  |             | 11 326 770,00                       | 415 000,00                          |

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

|   | Nota       | Na dzień<br>31 grudnia 2019<br>roku | Na dzień<br>31 grudnia 2018<br>roku |
|---|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>II. Należności krótkoterminowe</b>   |            | <b>6 519 157,95</b>                 | <b>1 861 704,07</b>                 |
| 1. Należności od jednostek powiązanych  |            | 5 030 176,57                        | 1 778 076,07                        |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   |            |                                     |                                     |
| - do 12 miesięcy  |            | -                                   | -                                   |
| - powyżej 12 miesięcy   |            | -                                   | -                                   |
| b) inne   |            | 5 030 176,57                        | 1 778 076,07                        |
| 2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    |            | -                                   | -                                   |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   |            |                                     |                                     |
| - do 12 miesięcy  |            | -                                   | -                                   |
| - powyżej 12 miesięcy   |            | -                                   | -                                   |
| b) inne   |            | -                                   | -                                   |
| 3. Należności od pozostałych jednostek  |            | 1 488 981,38                        | 83 628,00                           |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   |            |                                     |                                     |
| - do 12 miesięcy  |            | 200,00                              | -                                   |
| - powyżej 12 miesięcy   |            | 200,00                              | -                                   |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |            | 1 488 781,38                        | 83 628,00                           |
| c) inne   |            | -                                   | -                                   |
| d) dochodzone na drodze sądowej   |            | -                                   | -                                   |
| <b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>  | <b>6.2</b> | <b>65 802 042,97</b>                | <b>36 456 646,33</b>                |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe   |            | 65 802 042,97                       | 36 456 646,33                       |
| a) w jednostkach powiązanych  |            | 65 307 349,17                       | 36 188 677,60                       |
| - udziały lub akcje   |            | -                                   | -                                   |
| - inne papiery wartościowe  |            | -                                   | -                                   |
| - udzielone pożyczki  |            | 65 307 349,17                       | 36 188 677,60                       |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe   |            | -                                   | -                                   |
| b) w pozostałych jednostkach  |            | -                                   | -                                   |
| - udziały lub akcje   |            | -                                   | -                                   |
| - inne papiery wartościowe  |            | -                                   | -                                   |
| - udzielone pożyczki  |            | -                                   | -                                   |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe   |            | -                                   | -                                   |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne   | 22         | 494 693,80                          | 267 968,73                          |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach  |            | 494 693,80                          | 267 968,73                          |
| - inne środki pieniężne   |            | -                                   | -                                   |
| - inne aktywa pieniężne   |            | -                                   | -                                   |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe  |            | -                                   | -                                   |
| <b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>   | <b>7</b>   | <b>89 000,00</b>                    | <b>782 916,15</b>                   |
| <b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>  |            | -                                   | -                                   |
| <b>D. Udziały (akcje) własne</b>  |            | -                                   | -                                   |
| <b>Aktywa razem</b>   |            | <b>725 993 054,86</b>               | <b>585 216 315,49</b>               |

**Pasywa**

|  | Nota      | Na dzień<br>31 grudnia 2019<br>roku | Na dzień<br>31 grudnia 2018<br>roku |
|--|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>   |           | <b>455 262 906,77</b>               | <b>391 287 200,40</b>               |
| <b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>   | <b>8</b>  | <b>226 176 574,00</b>               | <b>226 176 574,00</b>               |
| <b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>  |           | <b>155 110 626,40</b>               | <b>39 759,10</b>                    |
| - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)            |           | -                                   | -                                   |
| <b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>  |           | -                                   | -                                   |
| - z tytułu aktualizacji wartości godziwej  |           | -                                   | -                                   |
| <b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>   |           | -                                   | -                                   |
| - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki   |           | -                                   | -                                   |
| - na udziały (akcje) własne  |           | -                                   | -                                   |
| <b>V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>   |           | -                                   | <b>25 191 747,25</b>                |
| <b>VI. Zysk/ (strata) netto</b>  |           | <b>73 975 706,37</b>                | <b>139 879 120,05</b>               |
| <b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>                             |           | -                                   | -                                   |
| <b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>   |           | <b>270 730 148,09</b>               | <b>193 929 115,09</b>               |
| <b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>  |           | <b>59 974 460,34</b>                | <b>40 800 826,59</b>                |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 16        | 59 974 460,34                       | 40 800 826,59                       |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne   |           | -                                   | -                                   |
| - długoterminowa   |           | -                                   | -                                   |
| - krótkoterminowa  |           | -                                   | -                                   |
| 3. Pozostałe rezerwy   |           | -                                   | -                                   |
| - długoterminowe   |           | -                                   | -                                   |
| - krótkoterminowe  |           | -                                   | -                                   |
| <b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>   | <b>12</b> | <b>89 783 262,76</b>                | <b>62 307 256,02</b>                |
| 1. Wobec jednostek powiązanych   |           | 60 515 100,09                       | -                                   |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                   |           | -                                   | -                                   |
| 3. Wobec pozostałych jednostek   |           | 29 268 162,67                       | 62 307 256,02                       |
| a) kredyty i pożyczki  |           | -                                   | -                                   |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   | 9         | 29 268 162,67                       | 62 307 256,02                       |
| c) inne zobowiązania finansowe   |           | -                                   | -                                   |
| d) zobowiązania wekslowe   |           | -                                   | -                                   |
| e) inne  |           | -                                   | -                                   |
| <b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |           | <b>120 972 424,99</b>               | <b>90 821 032,48</b>                |
| 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych  |           | 8 532 274,91                        | 54 134 712,31                       |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |           | 7 842,00                            | 5 904,00                            |
| - do 12 miesięcy   |           | 7 842,00                            | 5 904,00                            |
| - powyżej 12 miesięcy  |           | -                                   | -                                   |
| b) inne  |           | 8 524 432,91                        | 54 128 808,31                       |
| 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale      |           | -                                   | -                                   |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |           | -                                   | -                                   |
| - do 12 miesięcy   |           | -                                   | -                                   |
| - powyżej 12 miesięcy  |           | -                                   | -                                   |
| b) inne  |           | -                                   | -                                   |
| 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek  |           | 112 440 150,08                      | 36 686 320,17                       |
| a) kredyty i pożyczki  |           | 43 296 694,53                       | -                                   |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   | 9         | 68 938 268,57                       | 36 565 818,31                       |
| c) inne zobowiązania finansowe   |           | -                                   | -                                   |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  |           | 176 715,06                          | 48 745,50                           |
| - do 12 miesięcy   |           | 176 715,06                          | 48 745,50                           |
| - powyżej 12 miesięcy  |           | -                                   | -                                   |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi  |           | -                                   | -                                   |
| f) zobowiązania wekslowe   |           | -                                   | -                                   |
| g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |           | 13 266,99                           | 56 689,34                           |
| h) z tytułu wynagrodzeń  |           | 15 204,93                           | 15 067,02                           |
| i) inne  |           | -                                   | -                                   |
| 4. Fundusze specjalne  |           | -                                   | -                                   |

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

---

|                                       | <i>Nota</i> | <i>Na dzień<br/>31 grudnia 2019<br/>roku</i> | <i>Na dzień<br/>31 grudnia 2018<br/>roku</i> |
|---------------------------------------|-------------|--|--|
| <b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b> |             | -  | -  |
| 1. Ujemna wartość firmy               |             | -  | -  |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe    |             | -  | -  |
| - długoterminowe                      |             | -  | -  |
| - krótkoterminowe                     |             | -  | -  |
| <b>Pasywa razem</b>                   |             | <b>725 993 054,86</b>                        | <b>585 216 315,49</b>                        |

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

|  | Nota      | Rok zakończony<br>dnia 31 grudnia<br>2019 roku | Rok zakończony<br>dnia 31 grudnia<br>2018 roku |
|--|-----------|--|--|
| <b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b> |           | <b>1 909,68</b>                                | <b>7 000,00</b>                                |
| - od jednostek powiązanych   |           | -  | -  |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów                                      |           | 1 909,68                                       | 7 000,00                                       |
| II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                          |           | -  | -  |
| <b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>           |           | -  | -  |
| - jednostkom powiązanym  |           | -  | -  |
| I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                                     | 17        | -  | -  |
| II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                   |           | -  | -  |
| <b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)</b>                           |           | <b>1 909,68</b>                                | <b>7 000,00</b>                                |
| <b>D. Koszty sprzedaży</b>   |           | -  | -  |
| <b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>  |           | <b>1 555 274,61</b>                            | <b>1 305 659,21</b>                            |
| <b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>                                  |           | <b>- 1 553 364,93</b>                          | <b>- 1 298 659,21</b>                          |
| <b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>                                       | <b>18</b> | <b>1,92</b>                                    | <b>416 451,62</b>                              |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                      |           | -  | -  |
| II. Dotacje  |           | -  | -  |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                              |           | -  | -  |
| IV. Inne przychody operacyjne  |           | 1,92   | 416 451,62                                     |
| <b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>  | <b>19</b> | <b>1,07</b>                                    | <b>425 375,68</b>                              |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                    |           | -  | -  |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                               |           | -  | -  |
| III. Inne koszty operacyjne  |           | 1,07   | 425 375,68                                     |
| <b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>                    |           | <b>- 1 553 364,08</b>                          | <b>- 1 307 583,27</b>                          |
| <b>J. Przychody finansowe</b>  | <b>20</b> | <b>108 408 569,20</b>                          | <b>186 690 419,40</b>                          |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                       |           | 72 000 000,00                                  | -  |
| a) od jednostek powiązanych, w tym:  |           | 72 000 000,00                                  | -  |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                         |           | 72 000 000,00                                  | -  |
| b) od jednostek pozostałych, w tym:  |           | -  | -  |
| - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                         |           | -  | -  |
| II. Odsetki, w tym:  |           | 10 977 786,98                                  | 8 770 379,07                                   |
| - od jednostek powiązanych   |           | 10 958 924,42                                  | 8 766 083,27                                   |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                        |           | -  | -  |
| - w jednostkach powiązanych  |           | -  | -  |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                  |           | 19 947 484,23                                  | 174 433 739,76                                 |
| V. Inne  |           | 5 483 297,99                                   | 3 486 300,57                                   |
| <b>K. Koszty finansowe</b>   | <b>21</b> | <b>15 500 503,67</b>                           | <b>12 423 010,72</b>                           |
| I. Odsetki, w tym:   |           | 12 124 571,71                                  | 10 388 413,86                                  |
| - dla jednostek powiązanych  |           | 2 956 757,66                                   | 2 404 552,40                                   |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                       |           | -  | -  |
| - w jednostkach powiązanych  |           | -  | -  |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                 |           | -  | -  |
| IV. Inne   |           | 3 375 931,96                                   | 2 034 596,86                                   |
| <b>L. Zysk/ (strata) brutto (I+J-K)</b>  |           | <b>91 354 701,45</b>                           | <b>172 959 825,41</b>                          |
| <b>M. Podatek dochodowy</b>  | <b>16</b> | <b>17 378 995,08</b>                           | <b>33 080 705,36</b>                           |
| <b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>        |           | -  | -  |
| <b>O. Zysk/ (strata) netto (L-M-O)</b>   |           | <b>73 975 706,37</b>                           | <b>139 879 120,05</b>                          |



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

|  | Nota | Rok zakończony dnia<br>31 grudnia 2019 roku | Rok zakończony dnia<br>31 grudnia 2018 roku |
|--|------|---|---|
| <b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>                       |      | <b>391 287 200,40</b>                       | <b>120 358 396,10</b>                       |
| - zmiany zasad rachunkowości   |      | -   | 25 191 747,25                               |
| - korekty błędów   |      | -   | -   |
| <b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>       |      | <b>391 287 200,40</b>                       | <b>145 550 143,35</b>                       |
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu                               | 8    | 226 176 574,00                              | 120 318 637,00                              |
| 1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego                                     |      | -   | 105 857 937,00                              |
| a) zwiększenie (z tytułu)  |      | -   | 105 857 937,00                              |
| - wydania udziałów (emisji akcji)  |      | -   | 105 857 937,00                              |
| - podwyższenie wartości nominalnej udziałów (akcji)                              |      | -   | -   |
| b) zmniejszenie (z tytułu)   |      | -   | -   |
| - umorzenia udziałów (akcji)   |      | -   | -   |
| 1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu                               |      | 226 176 574,00                              | 226 176 574,00                              |
| 2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu                                 |      | 39 759,10                                   | -   |
| 2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego                                       |      | 155 070 867,30                              | 39 759,10                                   |
| a) zwiększenie (z tytułu)  |      | 155 070 867,30                              | 39 759,10                                   |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej                                       |      | -   | -   |
| - podziału zysku (ustawowo)  |      | 11 190 329,60                               | 39 759,10                                   |
| - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)                     |      | 143 880 537,70                              | -   |
| b) zmniejszenie (z tytułu)   |      | -   | -   |
| - pokrycia straty  |      | -   | -   |
| 2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu                        |      | 155 110 626,40                              | 39 759,10                                   |
| 3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu                    |      | -   | -   |
| 3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny                            |      | -   | -   |
| a) zwiększenie (z tytułu)  |      | -   | -   |
| b) zmniejszenie (z tytułu)   |      | -   | -   |
| - zbycia środków trwałych  |      | -   | -   |
| 3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu                    |      | -   | -   |
| 4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu                    |      | -   | -   |
| 4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych                         |      | -   | -   |
| a) zwiększenie (z tytułu)  |      | -   | -   |
| b) zmniejszenie (z tytułu)   |      | -   | -   |
| 4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu                    |      | -   | -   |
| 5. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu                             |      | 165 070 867,30                              | 39 759,10                                   |
| 5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                                     |      | 165 070 867,30                              | 39 759,10                                   |
| - zmiany zasad rachunkowości   |      | -   | 25 191 747,25                               |
| - korekty błędów   |      | -   | -   |
| 5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                       |      | 165 070 867,30                              | 25 231 506,35                               |
| a) zwiększenie (z tytułu)  |      | -   | -   |
| - podziału zysku z lat ubiegłych   |      | -   | -   |
| b) zmniejszenie (z tytułu)   |      | 165 070 867,30                              | 39 759,10                                   |
| - przeznaczenia na podwyższenie kapitału zakładowego, zapasowego lub rezerwowego |      | 155 070 867,30                              | 39 759,10                                   |
| - wypłaty dywidendy  |      | 10 000 000,00                               | -   |
| 5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu                                       |      | -   | 25 191 747,25                               |
| 5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu                                   |      | -   | -   |
| - zmiany zasad rachunkowości   |      | -   | -   |
| - korekty błędów   |      | -   | -   |
| 5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                     |      | -   | -   |
| a) zwiększenie (z tytułu)  |      | -   | -   |
| - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia                               |      | -   | -   |
| b) zmniejszenie (z tytułu)   |      | -   | -   |

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

---

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu  | -                     | -                     |
| 5.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu  | -                     | 25 191 747,25         |
| 6. Wynik netto  | 73 975 706,37         | 139 879 120,05        |
| a) zysk netto   | 73 975 706,37         | 139 879 120,05        |
| b) strata netto   | -                     | -                     |
| c) odpisy z zysku   | -                     | -                     |
| <b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>   | <b>455 262 906,77</b> | <b>391 287 200,40</b> |
| <b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b> | <b>455 262 906,77</b> | <b>391 287 200,40</b> |

**RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)**

|  | <i>Nota</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|-------------|---|---|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>   |             |   |   |
| <b>I. Zysk/ (strata) netto</b>   |             | <b>73 975 706,37</b>                                | <b>139 879 120,05</b>                               |
| <b>II. Korekty razem</b>   |             | <b>- 88 404 230,80</b>                              | <b>- 141 998 753,99</b>                             |
| 1. Amortyzacja   |             | -   | -   |
| 2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych   |             | -70 000,00  | -   |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)   |             | -72 070 399,28                                      | 1 097 150,56  |
| 4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej   |             | -19 947 484,23                                      | -174 433 739,76                                     |
| 5. Zmiana stanu rezerw   |             | 19 173 633,75                                       | 34 625 850,50                                       |
| 6. Zmiana stanu zapasów  | 23          | -11 286 047,81                                      | -415 000,00   |
| 7. Zmiana stanu należności   | 23          | -4 657 453,88                                       | -1 640 213,12                                       |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                                | 23          | -199 279,05   | 971 193,29  |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych   | 23          | -488 581,97   | -2 001 804,99                                       |
| 10. Inne korekty   |             | 1 141 381,67  | -202 190,47   |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>                                      |             | <b>- 14 428 524,43</b>                              | <b>- 2 119 633,94</b>                               |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>   |             |   |   |
| <b>I. Wpływy</b>   |             | <b>100 660 956,16</b>                               | <b>18 868 944,82</b>                                |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                               |             | -   | -   |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                    |             | -   | -   |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:   |             | 100 660 956,16                                      | 18 868 944,82                                       |
| a) w jednostkach powiązanych   |             | 100 660 956,16                                      | 18 868 944,82                                       |
| b) w pozostałych jednostkach   |             | -   | -   |
| - zbycie aktywów finansowych   |             | -   | -   |
| - dywidendy i udziały w zyskach  |             | -   | -   |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych   |             | -   | -   |
| - odsetki  |             | -   | -   |
| - inne wpływy z aktywów finansowych  |             | -   | -   |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne  |             | -   | -   |
| <b>II. Wydatki</b>   |             | <b>122 515 080,00</b>                               | <b>46 817 001,39</b>                                |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              |             | -   | -   |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne   |             | -   | -   |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:   |             | 122 515 080,00                                      | 46 817 001,39                                       |
| a) w jednostkach powiązanych   |             | 122 515 080,00                                      | 46 817 001,39                                       |
| b) w pozostałych jednostkach   |             | -   | -   |
| - nabycie aktywów finansowych  |             | -   | -   |
| - udzielone pożyczki długoterminowe  |             | -   | -   |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne   |             | -   | -   |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>                                    |             | <b>- 21 854 123,84</b>                              | <b>- 27 948 056,57</b>                              |
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>  |             |   |   |
| <b>I. Wpływy</b>   |             | <b>193 747 000,00</b>                               | <b>61 799 923,97</b>                                |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału |             | -   | -   |
| 2. Kredyty i pożyczki  |             | 174 555 000,00                                      | 39 920 000,00                                       |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych  |             | 19 192 000,00                                       | 21 879 923,97                                       |
| 4. Inne wpływy finansowe   |             | -   | -   |

*Nota*      *Rok zakończony dnia  
31 grudnia 2019 roku*      *Rok zakończony dnia  
31 grudnia 2018 roku*

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

---

|  |                       |                      |
|--|-----------------------|----------------------|
| <b>II. Wydatki</b>   | <b>157 237 626,66</b> | <b>31 852 223,18</b> |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych                                       | -                     | -                    |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                           | 10 000 000,00         | -                    |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku | -                     | -                    |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek  | 114 788 992,25        | 12 531 007,75        |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych                                   | 20 450 000,00         | 12 240 750,00        |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                  | -                     | -                    |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                 | -                     | -                    |
| 8. Odsetki   | 11 998 634,41         | 7 080 465,43         |
| 9. Inne wydatki finansowe  | -                     | -                    |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>     | <b>36 509 373,34</b>  | <b>29 947 700,79</b> |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>              | <b>226 725,07</b>     | <b>- 119 989,72</b>  |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>                | <b>226 725,07</b>     | <b>- 119 989,72</b>  |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych               | -                     | -                    |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>                              | <b>267 968,73</b>     | <b>387 958,45</b>    |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>                   | <b>494 693,80</b>     | <b>267 968,73</b>    |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                   | -                     | -                    |

## **DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 28 maja 2020 roku nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

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

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy to jest do dnia 28 maja 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

### **3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM**

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

### **4. KOREKTA BŁĘDU**

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

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

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

W bieżącym roku Spółka, w celu zwiększenia wartości informacyjnej sprawozdania, zmieniła format not objaśniających do sprawozdań finansowych.

## 6. INWESTYCJE

### 6.1. Inwestycje długoterminowe

#### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

|  | Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udziały | Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki | Razem                 |
|--|---|--|-----------------------|
| <b>Saldo otwarcia</b>  | <b>464 743 037,68</b>   | <b>78 537 262,46</b>   | <b>543 280 300,14</b> |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>   | <b>19 972 484,23</b>  | <b>20 457 388,96</b>   | <b>51 971 272,00</b>  |
| Aport  | -   | -  | -                     |
| Wniesienie/podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych | 25 000,00   | -  | 25 000,00             |
| Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek                       | -   | 20 457 388,96  | 20 457 388,96         |
| Aktualizacja wartości (wycena MPW)                                   | 19 947 484,23   | -  | 19 947 484,23         |
| Poniesienie nakładów   | -   | -  | -                     |
| Przeniesienie z zapasów (produkcji w toku)                           | -   | -  | -                     |
| Inne   | -   | -  | -                     |
| <b>Transfery</b>   | -   | <b>55 212 608,83</b>   | <b>55 212 608,83</b>  |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>  | -   | <b>643 222,95</b>  | <b>643 222,95</b>     |
| Sprzedaż/splata pożyczek   | -   | -  | -                     |
| Aktualizacja wartości (wycena MPW)                                   | -   | -  | -                     |
| Inne   | -   | 643 222,95   | 643 222,95            |
| <b>Saldo zamknięcia</b>  | <b>484 715 521,91</b>   | <b>153 564 037,30</b>  | <b>638 279 559,21</b> |

Aktualizacja wartości udziałów w jednostkach powiązanych obejmuje korektę wyceny udziałów metodą praw własności o wartość dywidendy w wysokości 72 000 000,00 zł otrzymaną w 2019 r. od Cavatiny GW sp. z o.o.

#### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

|  | Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udziały | Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych – udzielone pożyczki | Razem                 |
|--|---|--|-----------------------|
| <b>Saldo otwarcia</b>  | <b>134 240 437,00</b>   | <b>62 602 118,22</b>   | <b>196 842 555,22</b> |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>   | <b>330 502 600,68</b>   | <b>32 369 335,68</b>   | <b>362 871 936,36</b> |
| Aport  | 105 857 937,00  | -  | 105 857 937,00        |
| Wniesienie/podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych | 19 110 001,39   | -  | 19 110 001,39         |
| Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek                       | -   | 32 369 335,68  | 32 369 335,68         |
| Aktualizacja wartości (wycena MPW)                                   | 205 534 662,29  | -  | 205 534 662,29        |
| Poniesienie nakładów   | -   | -  | -                     |
| Przeniesienie z zapasów (produkcji w toku)                           | -   | -  | -                     |
| Inne   | -   | -  | -                     |
| <b>Transfery</b>   | -   | <b>4 000 000,00</b>  | <b>4 000 000,00</b>   |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>  | -   | <b>12 434 191,44</b>   | <b>12 434 191,44</b>  |
| Sprzedaż/splata udzielonych pożyczek                                 | -   | 12 434 191,44  | 12 434 191,44         |
| Aktualizacja wartości (wycena MPW)                                   | -   | -  | -                     |
| Inne   | -   | -  | -                     |
| <b>Saldo zamknięcia</b>  | <b>464 743 037,68</b>   | <b>78 537 262,46</b>   | <b>543 280 300,14</b> |

Wzrost długoterminowych aktywów finansowych w jednostkach powiązanych obejmujących udziały w tych jednostkach w 2018 roku wynikał z:

- 1) aportu udziałów w kapitale zakładowym spółek Diamentum Office sp. z o.o., 100K sp. z o.o. oraz Equal I sp. z o.o.,
- 2) utworzeniem nowych jednostek zależnych oraz podwyższeniem kapitału zakładowego w jednostkach zależnych,
- 3) wzrostu wartości udziałów w spółkach zależnych w wyniku wyceny metodą praw własności.

W związku z aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki Diamentum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku – Białej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26.02.2018 został podwyższony kapitał zakładowy Spółki o kwotę 55.394.789,00 PLN (zarejestrowany w KRS dnia 29.03.2018).

W związku z aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki EQUAL I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31.07.2018 kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 50.463.148,00 PLN (zarejestrowany w KRS dnia 17.08.2018).

Wszystkie udziały w jednostkach zależnych wycenione zostały metodą praw własności. Biorąc pod uwagę charakter działalności prowadzonej przez Spółkę oraz jej jednostki podporządkowane, Zarząd Spółki uznał, że metoda praw własności najlepiej odzwierciedla sytuację majątkową i finansową Spółki, osiągnięte przez nią wyniki finansowe oraz pozwala w najbardziej rzetelny i najaktualniejszy sposób zaprezentować realną wartość spółek podporządkowanych oraz odnieść ich sytuację finansową i wypracowywane wyniki finansowe na sprawozdanie finansowe Spółki. Należy bowiem zwrócić uwagę, że wartość wybranych jednostek podporządkowanych jest w dużej mierze oparta na wycenie posiadanych przez nie aktywów do wartości godziwej przez rzeczoznawcę. Metoda praw własności zapewnia zatem lepsze odzwierciedlenie ryzyka związanego z ekspozycją na zmienne wyniki finansowe jednostek podporządkowanych.

Od wartości wyceny udziałów metodą praw własności, która skutkuje powstaniem różnicy w wartości bilansowej i podatkowej posiadanych udziałów / akcji, kalkulowany jest podatek odroczoney, ponieważ w ocenie Zarządu Spółki możliwa jest sprzedaż udziałów / akcji w jednostkach zależnych.

## 6.2. Inwestycje krótkoterminowe

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

### Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

|  | Udzielone pożyczki     | Razem                  |
|--|------------------------|------------------------|
| <b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>        |                        |                        |
| <b>Saldo otwarcia, z tego:</b>                 | <b>36 188 677,60</b>   | <b>36 188 677,60</b>   |
| Wartość brutto                                 | 36 188 677,60          | 36 188 677,60          |
| Odpisy aktualizujące                           | -                      | -                      |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>                     | <b>112 992 236,56</b>  | <b>112 992 236,56</b>  |
| Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek | 112 992 236,56         | 112 992 236,56         |
| Aktualizacja wartości                          | -                      | -                      |
| Inne   | -                      | -                      |
| <b>Transfery</b>                               | <b>- 55 212 608,83</b> | <b>- 55 212 608,83</b> |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>                    | <b>28 660 956,16</b>   | <b>28 660 956,16</b>   |
| Sprzedaż/splata udzielonych pożyczek           | 28 660 956,16          | 28 660 956,16          |
| Aktualizacja wartości                          | -                      | -                      |
| Inne   | -                      | -                      |
| <b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>               | <b>65 307 349,17</b>   | <b>65 307 349,17</b>   |
| Wartość brutto                                 | 65 307 349,17          | 65 307 349,17          |
| Odpisy aktualizujące                           | -                      | -                      |

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku**

|  | Udzielone pożyczki    | Razem                 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>        |                       |                       |
| <b>Saldo otwarcia, z tego:</b>                 | <b>3 808 026,59</b>   | <b>3 808 026,59</b>   |
| Wartość brutto                                 | 3 808 026,59          | 3 808 026,59          |
| Odpisy aktualizujące                           | -                     | -                     |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>                     | <b>29 315 404,39</b>  | <b>29 315 404,39</b>  |
| Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek | 29 315 404,39         | 29 315 404,39         |
| Aktualizacja wartości                          | -                     | -                     |
| Inne   | -                     | -                     |
| <b>Transfery</b>                               | <b>9 500 000,00</b>   | <b>9 500 000,00</b>   |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>                    | <b>6 434 753,38</b>   | <b>6 434 753,38</b>   |
| Sprzedaż/spłata udzielonych pożyczek           | 6 434 753,38          | 6 434 753,38          |
| Aktualizacja wartości                          | -                     | -                     |
| Inne   | -                     | -                     |
| <b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>               | <b>36 188 677,60</b>  | <b>36 188 677,60</b>  |
| Wartość brutto                                 | 36 188 677,60         | 36 188 677,60         |
| Odpisy aktualizujące                           | -                     | -                     |
| <br><b><u>w jednostkach pozostałych</u></b>    |                       |                       |
| <b>Saldo otwarcia, z tego:</b>                 | <b>5 500 000,00</b>   | <b>5 500 000,00</b>   |
| Wartość brutto                                 | 5 500 000,00          | 5 500 000,00          |
| Odpisy aktualizujące                           | -                     | -                     |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>                     | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek | -                     | -                     |
| Aktualizacja wartości                          | -                     | -                     |
| Inne   | -                     | -                     |
| <b>Transfery</b>                               | <b>- 5 500 000,00</b> | <b>- 5 500 000,00</b> |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>                    | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Sprzedaż/spłata udzielonych pożyczek           | -                     | -                     |
| Aktualizacja wartości                          | -                     | -                     |
| Inne   | -                     | -                     |
| <b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>               | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Wartość brutto                                 | -                     | -                     |
| Odpisy aktualizujące                           | -                     | -                     |

**6.3. Aktywa finansowe**

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku**

|  | Aktywa finansowe<br>dostępne do<br>sprzedaży | Udzielone pożyczki    | Razem                 |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>        |  |                       |                       |
| <b>Saldo otwarcia, z tego:</b>                 | <b>464 743 037,68</b>                        | <b>114 725 940,06</b> | <b>579 468 977,74</b> |
| Wartość brutto                                 | 464 743 037,68                               | 114 725 940,06        | 579 468 977,74        |
| Odpisy aktualizujące                           | -  | -                     | -                     |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>                     | <b>19 972 484,23</b>                         | <b>133 449 625,52</b> | <b>164 963 508,56</b> |
| Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek | 25 000,00                                    | 133 449 625,52        | 133 474 625,52        |
| Aktualizacja wartości (wycena MPW)             | 19 947 484,23                                | -                     | 31 488 883,04         |
| Aport  | -  | -                     | -                     |
| Inne   | -  | -                     | -                     |



Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

|                                      |                       |                       |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Transfery</b>                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>          | -                     | <b>29 304 179,11</b>  | <b>29 304 179,11</b>  |
| Sprzedaż/spłata udzielonych pożyczek | -                     | 28 660 956,16         | 28 660 956,16         |
| Aktualizacja wartości (wycena MPW)   | -                     | -                     | -                     |
| Inne                                 | -                     | 643 222,95            | 643 222,95            |
| <b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>     | <b>484 715 521,91</b> | <b>218 871 386,47</b> | <b>703 586 908,38</b> |
| Wartość brutto                       | 484 715 521,91        | 218 871 386,47        | 703 586 908,38        |
| Odpisy aktualizujące                 | -                     | -                     | -                     |

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku**

|  | Aktywa finansowe<br>dostępne do<br>sprzedaży | Udzielone pożyczki    | Razem                 |
|--|--|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>w jednostkach powiązanych</u></b>        |  |                       |                       |
| <b>Saldo otwarcia, z tego:</b>                 | <b>134 240 437,00</b>                        | <b>66 410 144,81</b>  | <b>200 650 581,81</b> |
| Wartość brutto                                 | 134 240 437,00                               | 66 410 144,81         | 200 650 581,81        |
| Odpisy aktualizujące                           | -  | -                     | -                     |
| <b>Zwiększenia, w tym:</b>                     | <b>330 502 600,68</b>                        | <b>61 684 740,07</b>  | <b>392 187 340,75</b> |
| Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek | 19 110 001,39                                | 61 684 740,07         | 80 794 741,46         |
| Aktualizacja wartości (wycena MPW)             | 205 534 662,29                               | -                     | 205 534 662,29        |
| Aport  | 105 857 937,00                               | -                     | 105 857 937,00        |
| Inne   | -  | -                     | -                     |
| <b>Transfery</b>                               | -  | 5 500 000,00          | 5 500 000,00          |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>                    | -  | <b>18 868 944,82</b>  | <b>18 868 944,82</b>  |
| Sprzedaż/spłata udzielonych pożyczek           | -  | 18 868 944,82         | 18 868 944,82         |
| Aktualizacja wartości (wycena MPW)             | -  | -                     | -                     |
| Inne   | -  | -                     | -                     |
| <b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>               | <b>464 743 037,68</b>                        | <b>114 725 940,06</b> | <b>579 468 977,74</b> |
| Wartość brutto                                 | 464 743 037,68                               | 114 725 940,06        | 579 468 977,74        |
| Odpisy aktualizujące                           | -  | -                     | -                     |
| <b><u>w jednostkach pozostałych</u></b>        |  |                       |                       |
| <b>Saldo otwarcia, z tego:</b>                 | -  | <b>5 500 000,00</b>   | <b>5 500 000,00</b>   |
| Wartość brutto                                 | -  | 5 500 000,00          | 5 500 000,00          |
| Odpisy aktualizujące                           | -  | -                     | -                     |
| Zwiększenia, w tym:                            | -  | -                     | -                     |
| Nabycie/udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek | -  | -                     | -                     |
| Aktualizacja wartości (wycena MPW)             | -  | -                     | -                     |
| Inne   | -  | -                     | -                     |
| <b>Transfery</b>                               | -  | <b>- 5 500 000,00</b> | <b>- 5 500 000,00</b> |
| <b>Zmniejszenia, w tym:</b>                    | -  | -                     | -                     |
| Sprzedaż/spłata udzielonych pożyczek           | -  | -                     | -                     |
| Aktualizacja wartości (wycena MPW)             | -  | -                     | -                     |
| Inne   | -  | -                     | -                     |
| <b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>               | -  | -                     | -                     |
| Wartość brutto                                 | -  | -                     | -                     |
| Odpisy aktualizujące                           | -  | -                     | -                     |

## 7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

|   | <i>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>31 grudnia 2018 roku</i> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 602 246,92                | 1 807 608,25                |
| Inne, w tym:                                    | -                           | 612 140,55                  |
| Prowizje finansowe rozliczane w czasie          | -                           | 612 140,55                  |
| <b>Razem długoterminowe</b>                     | <b>3 602 246,92</b>         | <b>2 419 748,80</b>         |
| Przychody z tyt. usług długoterminowych         | -                           | -                           |
| Doszacowanie przychodów z tytułu najmu          | -                           | -                           |
| Prowizje finansowe rozliczane w czasie          | -                           | 734 916,15                  |
| Koszty pośrednictwa w wynajmie                  | -                           | -                           |
| Koszty ubezpieczeń                              | 89 000,00                   | 48 000,00                   |
| Inne  | -                           | -                           |
| <b>Razem krótkoterminowe</b>                    | <b>89 000,00</b>            | <b>782 916,15</b>           |

## 8. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 226 176 574,00 złotych i był podzielony na 226 176 574,00 akcje o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 226 176 574,00 złotych i był podzielony na 226 176 574,00 udziały o wartości nominalnej 1 złoty każda.

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

### 31 grudnia 2019 roku

|                     | <i>Ilość akcji</i>    | <i>Ilość głosów</i>   | <i>Wartość nominalna jednego udziału</i> | <i>Udział w kapitale podstawowym</i> |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|--|--------------------------------------|
| Cavatina sp. z o.o. | 226 176 574,00        | 226 176 574,00        | 1 zł                                     | 100%                                 |
| <b>Razem</b>        | <b>226 176 574,00</b> | <b>226 176 574,00</b> |  | <b>100%</b>                          |

### 31 grudnia 2018 roku

|                     | <i>Ilość akcji</i>    | <i>Ilość głosów</i>   | <i>Wartość nominalna jednego udziału</i> | <i>Udział w kapitale podstawowym</i> |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|--|--------------------------------------|
| Cavatina sp. z o.o. | 226 176 574,00        | 226 176 574,00        | 1 zł                                     | 100%                                 |
| <b>Razem</b>        | <b>226 176 574,00</b> | <b>226 176 574,00</b> |  | <b>100%</b>                          |

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

|   | 31 grudnia 2019 roku  | 31 grudnia 2018 roku |
|---|-----------------------|----------------------|
| <b>Krótkoterminowe</b>  |                       |                      |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                    | -                     | -                    |
| Zobowiązania z tytułu kredytu                                 | -                     | -                    |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych    | 7 886 468,68          | 53 204 941,91        |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych kontrahentów | 43 296 694,53         | -                    |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | 68 938 268,57         | 36 565 818,31        |
| Zobowiązania z tytułu kart kredytowych i debetowych           | -                     | -                    |
| Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych          | -                     | -                    |
| Inne zobowiązania finansowe                                   | -                     | -                    |
| <b>Razem krótkoterminowe</b>                                  | <b>120 121 431,78</b> | <b>89 770 760,22</b> |
| <b>Długoterminowe</b>   |                       |                      |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                    | -                     | -                    |
| Zobowiązania z tytułu kredytu                                 | -                     | -                    |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych  | 29 268 162,67         | 62 307 256,02        |
| Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych          | -                     | -                    |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych    | 60 515 100,09         | -                    |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych kontrahentów | -                     | -                    |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek                                | -                     | -                    |
| Inne zobowiązania finansowe                                   | -                     | -                    |
| <b>Razem długoterminowe</b>                                   | <b>89 783 262,76</b>  | <b>62 307 256,02</b> |

Jak wskazano w nocie 29, po dniu bilansowym doszło do spłaty, blisko 90 milionów złotych zobowiązań, które w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazywano jako zobowiązania krótkoterminowe (zobowiązanie z tytułu emisji obligacji serii A oraz zobowiązanie z tytułu pożyczki od pozostałych kontrahentów). Spłaty dokonano dzięki nowo pozyskanemu finansowaniu o charakterze długoterminowym co pozytywnie przełożyło się na stan kapitałów obrotowych netto.

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

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

| obligacje                     | Zobowiązanie z tytułu obligacji | Oprocentowanie       | Termin spłaty | Zabezpieczenia   |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------|--|
| Obligacje seria A             | 46 658 943,36                   | WIBOR + marża        | 30.06.2020    | Zastaw na akcjach Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom powiązanym                              |
| Obligacje seria B, BA, BB, BC | 2 514 943,25                    | stałe oprocentowanie | -             | -  |
| Obligacje seria C             | 29 840 544,63                   | WIBOR + marża        | 30.06.2022    | Zastaw na akcjach Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., hipoteka na gruncie w Gdańsku, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym |
| Obligacje seria D             | 19 192 000,00                   | WIBOR + marża        | 30.06.2020    | Hipoteka na gruncie w Krakowie. poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółce zależnej   |
| Razem w tym:                  | 98 206 431,24                   |                      |               |  |
| - część długoterminowa        | 29 268 162,67                   |                      |               |  |
| - część krótkoterminowa       | 68 938 268,57                   |                      |               |  |

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

| obligacje                     | Zobowiązanie z tytułu obligacji | Oprocentowanie       | Termin spłaty | Zabezpieczenia   |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------|--|
| Obligacje seria A             | 56 712 231,62                   | WIBOR + marża        | 15.05.2020 r. | Zastaw na akcjach Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., hipoteka na gruncie w Warszawie, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym |
| Obligacje seria B, BA, BB, BC | 12 668 956,52                   | stałe oprocentowanie | -             | -  |
| Obligacje seria C             | 29 491 886,19                   | WIBOR + marża        | 11.04.2021 r. | Zastaw na akcjach Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., hipoteka na gruncie w Gdańsku, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom powiązanym |
| Razem w tym:                  | 98 873 074,33                   |                      |               |  |
| - część długoterminowa        | 62 307 256,02                   |                      |               |  |
| - część krótkoterminowa       | 36 565 818,31                   |                      |               |  |

## 10. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY

### 10.1 Podział zysku/ pokrycie straty za rok poprzedni

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się w dniu 28 czerwca 2019 roku podjęło uchwałę o przeznaczeniu zysku za rok poprzedni na:

- wypłatę dywidendy w wysokości 10 000 000,00 zł,
- kapitał zapasowy spółki w wysokości 129 879 120,05 zł.

### 10.2 Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący

Na dzień sporządzenia sprawozdania decyzja odnośnie przeznaczenia zysku za rok bieżący nie została jeszcze podjęta.

## 11. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Odpisy aktualizujące wartość należności utworzone zostały na należności które w ocenie Spółki utraciły wartość. Na koniec bieżącego roku i poprzedniego roku spółka nie tworzyła odpisów na należności.

## 12. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

### 31 grudnia 2019 roku

|   | <i>1 - 3 lat</i>     | <i>3 – 5 lat</i> | <i>powyżej 5 lat</i> | <i>Razem</i>         |
|---|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych                           | 60 515 100,09        | -                | -                    | 60 515 100,09        |
| Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | -                    | -                | -                    | -                    |
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:                   | 29 268 162,67        | -                | -                    | 29 268 162,67        |
| a) kredyty i pożyczki bankowe   | -                    | -                | -                    | -                    |
| b) pozostałe kredyty i pożyczki   | -                    | -                | -                    | -                    |
| c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                | 29 268 162,67        | -                | -                    | 29 268 162,67        |
| d) z tytułu leasingu finansowego  | -                    | -                | -                    | -                    |
| e) inne   | -                    | -                | -                    | -                    |
| <b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>           | <b>89 783 262,76</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>             | <b>89 783 262,76</b> |

### 31 grudnia 2018 roku

|   | <i>1 - 3 lat</i>     | <i>3 – 5 lat</i> | <i>powyżej 5 lat</i> | <i>Razem</i>         |
|---|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych                           | -                    | -                | -                    | -                    |
| Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | -                    | -                | -                    | -                    |
| Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:                   | 62 307 256,02        | -                | -                    | 62 307 256,02        |
| a) kredyty i pożyczki bankowe   | -                    | -                | -                    | -                    |
| b) pozostałe kredyty i pożyczki   | -                    | -                | -                    | -                    |
| c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                | 62 307 256,02        | -                | -                    | 62 307 256,02        |
| d) z tytułu leasingu finansowego  | -                    | -                | -                    | -                    |
| e) inne   | -                    | -                | -                    | -                    |
| <b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>           | <b>62 307 256,02</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>             | <b>62 307 256,02</b> |

### 13. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

W związku z kredytami zaciągniętymi przez następujące Spółki zależne: Carbon Tower sp. z o.o., Tischnera Office sp. z o.o., 100k sp. z o.o., Equal I sp. z o.o., Equal III sp. z o.o., Cavatina Office sp. z o.o., Cavatina SPV 7 sp. z o.o. (kredyt zaciągnięty przez Cavatinę sp. z o.o. na zakup nieruchomości przez Cavatinę SPV 7 sp. z o.o.) udziały w tych spółkach posiadane przez Spółkę zostały zastawione na rzecz banków finansujących.

### 14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2019

| Rodzaj zobowiązania | Poręczyciel/Gwarant   | Beneficjent                 | Podmiot udzielający finansowania | Ekspozycj na 31 grudnia 2019 roku                                   | Termin  | Przeznaczenie   |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|---|---|
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Tischnera Office Sp. z o.o. | Alior Bank S.A.                  | max.<br>32 200 000,00   | 15.01.2021  | limit skarbowy  |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Tischnera Office Sp. z o.o. | Alior Bank S.A.                  | 2 066 182,97  | 15.03.2020  | kredyt odnawialny na VAT  |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Cavatina Sp. z o.o.         | Getin Noble Bank S.A.            | 11 500 000,00   | 20.12.2024  | kredyt inwestycyjny   |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Carbon Tower Sp. z o.o.     | Getin Noble Bank S.A.            | 63 250 EUR miesięcznie płatne od 3.miesiąca po PnU dla Carbon Tower | warunkowy – uzależniony od osiągnięcia celów operacyjnych                     | kredyt inwestycyjny - gwarancja czynszowa   |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Tischnera Office Sp. z o.o. | Alior Bank S.A.                  | 151 904 267,57  | 15.05.2030  | kredyt budowlany / inwestycyjny   |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Equal III Sp. z o.o.        | Alior Bank S.A.                  | 140 855 305,84  | 20.03.2020  | kredyt budowlany / inwestycyjny   |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Equal III sp. z o.o.        | Alior Bank S.A.                  | 1 601 888,79  | 27.06.2020  | kredyt odnawialny na VAT  |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Equal III Sp. z o.o.        | Alior Bank S.A.                  | max.<br>20 980 000,00   | 31.05.2020  | limit skarbowy  |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Cavatina Office Sp. z o.o.  | BGK S.A.                         | do wysokości przekraczającej budżet                                 | 30.07.2021  | kredyt inwestycyjny - gwarancja pokrycia przekroczonych kosztów                                 |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Cavatina Office Sp. z o.o.  | BGK S.A.                         | 82 837 819,80   | 30.07.2031  | kredyt inwestycyjny   |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Diamantum Office Sp. z o.o. | MOS Sp. z o.o.                   | 22 357 125,00   | 31.03.2025  | zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Diamantum Office |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Cavatina Office Sp. z o.o.  | Imbali Sp. z o.o.                | 23 755 176,50   | 24 miesiące od zawarcia umowy przyrzeczonej (nie później niż 30 czerwca 2022) | zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Chmielna 89      |

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

|              |                       |                             |                   |                       |   |   |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|---|---|
| poręczenie   | Cavatina Holding S.A. | Tischnera Office Sp. z o.o. | Kusini Sp. z o.o. | 45 381 103,04         | 24 miesiące od zawarcia umowy przyrzeczonej (nie później niż 30 czerwca 2022) | zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Tischnera Office |
| <b>RAZEM</b> |                       |                             |                   | <b>535 438 869,51</b> |   |   |

Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2018

| Rodzaj zobowiązania | Poręczyciel/Gwarant   | Beneficjent                 | Podmiot udzielający finansowania | Ekspozycja na 31 grudnia 2018 roku                                   | Termin  | Przeznaczenie   |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------|--|---|---|
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Equal III Sp. z o.o.        | Alior Bank S.A.                  | 97 652 167,55  | 20.08.2029  | kredyt budowlany / inwestycyjny   |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Equal III Sp. z o.o.        | Alior Bank S.A.                  | 3 843 467,93   | 27.12.2019  | kredyt odnawialny na VAT  |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Equal III Sp. z o.o.        | Alior Bank S.A.                  | max.<br>23 600 000,00  | 31.10.2019  | limit skarbowy  |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Tischnera Office Sp. z o.o. | Alior Bank S.A.                  | max.<br>32 200 000,00  | 15.01.2021  | limit skarbowy  |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Cavatina Sp. z o.o.         | Getin Noble Bank S.A.            | 19 550 000,00  | 20.12.2024  | kredyt inwestycyjny   |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Carbon Tower Sp. z o.o.     | Getin Noble Bank S.A.            | 63 250 EUR miesięcznie płatne od 3. miesiąca po PnU dla Carbon Tower | warunkowy – uzależniony od osiągnięcia celów operacyjnych | kredyt inwestycyjny - gwarancja czynszowa   |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Carbon Tower Sp. z o.o.     | Getin Noble Bank S.A.            | do wysokości przekraczającej budżet                                  | nie określono   | kredyt inwestycyjny - umowa wsparcia dot. pokrycia kosztów przekraczających budżet inwestycyjny |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Tischnera Office Sp. z o.o. | Alior Bank S.A.                  | 65 033 163,35  | 15.05.2030  | kredyt budowlany / inwestycyjny   |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Diamentum Office Sp. z o.o. | Alior Bank S.A.                  | 35 576 261,05  | 15.05.2028  | kredyt budowlany / inwestycyjny   |
| poręczenie          | Cavatina Holding S.A. | Diamentum Office Sp. z o.o. | Alior Bank S.A.                  | max.<br>12 500 000,00  | 31.05.2023  | limit skarbowy  |
| <b>RAZEM</b>        |                       |                             |                                  | <b>289 955 059,88</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 faktycznie zobowiązania spółki otrzymującej poręczenie na ten dzień, które może być wyższe niż kwoty wykazane w powyższej tabeli.

## 15. STRUKTURA RZECZOWA SPRZEDAŻY

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

| Rodzaj działalności                        | Rok zakończony dnia 31 grudnia<br>2019 roku | Rok zakończony dnia 31 grudnia<br>2018 roku |
|--|---|---|
| Sprzedaż usług                             | 1 909,68                                    | 7 000,00                                    |
| - usługi doradcze                          | -   | 7 000,00                                    |
| - najem pozostały                          | 1 909,68                                    | -   |
| <b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b> | <b>1 909,68</b>                             | <b>7 000,00</b>                             |

## 16. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

|   | Podstawa prawna            | Rok zakończony<br>dnia 31 grudnia<br>2019 roku | Rok zakończony<br>dnia 31 grudnia<br>2018 roku |
|---|----------------------------|--|--|
| <b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>  |                            | <b>91 354 701,45</b>                           | <b>172 959 825,41</b>                          |
| <b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>               |                            | -  | -  |
| <b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>  |                            | <b>101 163 297,28</b>                          | <b>184 798 139,04</b>                          |
| - naliczone, nieotrzymane odsetki od należności, w tym również od udzielonych pożyczek  | Art. 12 ust 4 pkt 2        | 9 076 123,75                                   | 8 766 083,27                                   |
| - dodatnia wycena pożyczek, kredytów według zamortyzowanego kosztu  | Art.12 ust 1 pkt 1 i ust 3 | 69 689,30                                      | 1 598 316,01                                   |
| - dodatnie różnice kursowe niezrealizowane  | Art.15a ust.2              | 70 000,00                                      |  |
| - wycena udziałów metodą praw własności   | Art.12 ust.1 pkt 1 i ust.3 | 91 947 484,23                                  | 174 433 739,76                                 |
| - pozostałe   |                            |  |  |
| <b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:</b>   |                            | <b>406 155,49</b>                              | <b>493 944,82</b>                              |
| - otrzymane odsetki bilansowo ujęte w poprzednim okresie sprawozdawczym   | Art.12 ust 4 pkt 2         | 406 155,49                                     | 493 944,82                                     |
| <b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b> |                            | -  | <b>9 225,00</b>                                |
| - wierzytelności odpisane jako przedawnione   | art.16 ust 1 i art 20      | -  | 9 225,00                                       |
| <b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>   |                            | <b>12 303 203,99</b>                           | <b>4 297 395,41</b>                            |
| - naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań, w tym również od pożyczek (kredytów)  | Art.16 ust. 1 pkt 11       | 892 011,38                                     | 3 302 503,40                                   |
| - amortyzacja bilansowa niezgodna z przepisami podatkowymi  |                            | -  | -  |
| - koszty niewypłaconych, niedokonanych lub niepostawionych do dyspozycji wypłat, świadczeń oraz innych należności z tytułów określonych w art. 12                           | Art.16 ust.1 pkt 57        | 19 550,00                                      | 19 800,00                                      |
| - koszty nieopłaconych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych składek, z zastrzeżeniem pkt 40 oraz art. 15 ust. 4h  | Art.16 ust.1 pkt 57a       | 4 576,92                                       | 4 670,04                                       |
| - wartość utworzonych rezerw na koszty  |                            |  |  |



Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

|   |                       |                     |                       |
|---|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| - ujemna wycena pożyczek i obligacji wg skorygowanej ceny nabycia   | Art.16 ust 1 pkt 26a) | 1 801 665,39        | 970 421,97            |
| - ujemne różnice kursowe niezrealizowane  | Art.15a ust.3         | 2,13                | -                     |
| - niezapłacone odsetki od obligacji   | Art.16 ust. 1 pkt 11  | 1 297 712,84        | -                     |
| -limit finansowania dłużnego  | Art.15c               | 8 287 685,33        | -                     |
| <b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b> |                       | <b>3 554 815,29</b> | <b>133 747,94</b>     |
| - zapłacone odsetki, bilansowo ujęte w poprzednim okresie, w tym od kredytów i pożyczek                         | Art.15 ust. 4d        | 2 315 949,66        | 133 747,94            |
| - koszty wypłaconych w bieżącym roku, świadczeń oraz innych należności z tytułów określonych w art. 12          | Art.15 ust 4g         | 19 800,00           | -                     |
| - koszty opłaconych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych składek, z zastrzeżeniem pkt 40 oraz art. 15 ust. 4h     | Art.15 ust 4h         | 4 670,04            | -                     |
| - zapłacone odsetki od obligacji  | Art.15 ust. 4d        | 1 214 395,59        | -                     |
| <b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>  |                       | -                   | -                     |
| <b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>  |                       | -                   | -                     |
| -nadpłacone odsetki od pożyczki   | Art.15 ust. 4d        | 231 243,86          | -                     |
| <b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>   |                       | <b>-422 807,78</b>  | <b>- 7 171 496,34</b> |

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

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

**Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

|   | <i>Bilans</i>                   |                                 | <i>Rachunek zysków i strat<br/>za rok zakończony</i> |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
|   | <i>31 grudnia<br/>2019 roku</i> | <i>31 grudnia 2018<br/>roku</i> | <i>31 grudnia 2019<br/>roku</i>                      | <i>31 grudnia 2018<br/>roku</i> |
| <i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i> |                                 |                                 |  |                                 |
| Wycena udziałów metoda praw własności                   | 56 534 765,72                   | 39 051 585,83                   | 17 483 179,89  | 33 142 410,55                   |
| Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu          | 40 826,28                       | -                               | 40 826,28  | -                               |
| Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek               | 3 398 868,34                    | 1 749 240,76                    | 1 649 627,58   | 1 749 240,76                    |
| <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b> | <b>59 974 460,34</b>            | <b>40 800 826,59</b>            | <b>19 173 633,75</b>                                 | <b>34 891 651,31</b>            |

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

---

*Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego*

|  |                     |                     |                       |                       |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Wycena pożyczek według zamortyzowanego kosztu                        | 78 299,25           | -                   | 78 299,25             | -                     |
| Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania | 1 442 917,78        | 1 362 928,50        | 79 989,28             | 1 362 928,50          |
| Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów                  | 257 659,62          | 440 030,44          | - 182 370,82          | 440 030,44            |
| Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenia oraz ZUS             | -                   | 4 649,31            | -4 649,31             | 4 649,31              |
| Naliczone odsetki od obligacji                                       | 248 710,05          | -                   | 248 710,05            | -                     |
| Limit finansowania dłużnego  | 1 574 660,22        | -                   | 1 574 660,22          | -                     |
| Inne   | -                   | 3 337,70            | -                     | 3 337,70              |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>               | <b>3 602 246,92</b> | <b>1 810 945,95</b> | <b>1 794 638,67</b>   | <b>1 810 945,95</b>   |
| Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | -                   | -                   | -                     | -                     |
| <b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto</b>       | <b>3 602 246,92</b> | <b>1 810 945,95</b> | <b>1 794 638,67</b>   | <b>1 810 945,95</b>   |
| <b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>           |                     |                     | <b>-17 378 995,08</b> | <b>-33 080 705,36</b> |

**17. KOSZTY W UKŁADZIE RODZAJOWYM**

|  | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|---|---|
| Amortyzacja  | -   | -   |
| Zużycie materiałów i energii                             | 1 826,21  | 47,50   |
| Usługi obce  | 548 706,93  | 1 439 330,22  |
| Podatki i opłaty   | 36 517,18   | 9 321,10  |
| Wynagrodzenia  | 236 604,00  | 237 600,00  |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:       | 27 834,00   | 28 020,24   |
| - emerytalne   | -   | -   |
| Pozostałe koszty rodzajowe                               | 86 700,00   | 48 000,00   |
| <b>Koszty według rodzaju, razem</b>                      | <b>938 188,32</b>                                   | <b>1 305 659,21</b>                                 |
| Koszty sprzedaży   | -   | -   |
| Koszty ogólnego zarządu                                  | 1 555 274,61  | 1 305 659,21  |
| Zmiana stanu produktów                                   | 3 141,81  | -   |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów          | - 620 228,10  | 456 659,85  |
| Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki | -   | -   |
| <b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>           | <b>-</b>  | <b>-</b>  |

## 18. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

|  | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018<br/>roku</i> |
|--|---|---|
| <b>Inne przychody operacyjne, w tym:</b>     | <b>1,92</b>   | <b>416 451,62</b>                                   |
| - refaktury                                  | -   | 416 150,00  |
| - inne                                       | 1,92  | 301,62  |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b> | <b>1,92</b>   | <b>416 451,62</b>                                   |

## 19. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

|   | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia 31<br/>grudnia 2018 roku</i> |
|---|---|---|
| <b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:</b> | -   | <b>9 225,00</b>                                     |
| - odpis aktualizujący wartość należności                    | -   | 9 225,00  |
| <b>Inne koszty operacyjne, w tym:</b>                       | 1,07  | 416 150,68  |
| - refaktury   | -   | 416 150,00  |
| - inne  | 1,07  | 0,68  |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>                   | <b>1,07</b>   | <b>425 375,68</b>                                   |

## 20. PRZYCHODY FINANSOWE

|  | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|---|---|
| Zyski z tytułu udziału w innych jednostkach, w tym:                        | 72 000 000,00                                       | -   |
| - zyski z tytułu udziału w jednostkach powiązanych                         | 72 000 000,00                                       | -   |
| Odsetki, w tym:  | 10 977 786,98                                       | 8 770 379,07  |
| - odsetki od spółek powiązanych (pożyczki udzielone)                       | 10 958 924,42                                       | 8 765 743,41  |
| - odsetki od pozostałych kontrahentów (pożyczki udzielone)                 | 13 930,25   | 339,86  |
| - odsetki bankowe  | 4 932,31  | 4 295,80  |
| Aktualizacja wartości aktywów finansowych*, w tym                          | 19 947 484,23                                       | 174 433 739,76                                      |
| - wycena udziałów w jednostkach podporządkowanych metodą<br>praw własności | 19 947 484,23                                       | 174 433 739,76                                      |
| Inne, w tym:   | 5 483 297,99  | 3 486 300,57  |
| - wycena kredytów i pożyczek wdg SCN                                       | -   | 1 598 316,01  |
| - wynagrodzenie za udzielone poręczenia                                    | 5 359 450,12  | 1 887 984,56  |
| - nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi                         | 123 847,87  | -   |
| <b>Przychody finansowe, razem</b>  | <b>108 408 569,20</b>                               | <b>186 690 419,40</b>                               |

\* szerszy opis dotyczący aktualizacji aktywów finansowych znajduje się w nocie 6.1.

## 21. KOSZTY FINANSOWE

|  | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia<br/>31 grudnia 2018 roku</i> |
|--|---|---|
| Odsetki, w tym:  | 12 124 571,71                                       | 10 388 413,86                                       |
| - odsetki dla spółek powiązanych (otrzymane pożyczki)          | 2 956 757,66  | 2 404 552,40  |
| - odsetki dla pozostałych kontrahentów (zobowiązania handlowe) | 728 722,69  | -   |
| - odsetki od obligacji   | 8 439 091,36  | 7 983 861,46  |
| Inne, w tym:   | 3 375 931,96  | 2 034 596,86  |
| - wycena pożyczek i kredytów wdg SCN                           | 1 923 896,09  | 970 421,97  |
| - koszty z tyt. otrzymanych poręczeń                           | 882 146,22  | 1 011 774,89  |
| - pozostałe koszty finansowe                                   | 569 889,65  | 52 400,00   |
| <b>Koszty finansowe, razem</b>                                 | <b>15 500 503,67</b>                                | <b>12 423 010,72</b>                                |

## 22. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

|                                 | 31 grudnia 2019 roku | 31 grudnia 2018 roku |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Środki pieniężne w banku</b> | <b>494 693,80</b>    | <b>267 968,73</b>    |
| - rachunki bieżące              | 494 693,80           | 267 968,73           |
| - rachunki VAT                  | -                    | -                    |
| - depozyty krótkoterminowe      | -                    | -                    |
| <b>Środki pieniężne w kasie</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>Inne środki pieniężne</b>    | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>Środki pieniężne, razem</b>  | <b>494 693,80</b>    | <b>267 968,73</b>    |

## 23. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

|  | Rok zakończony dnia<br>31 grudnia 2019 roku | Rok zakończony dnia<br>31 grudnia 2018 roku |
|--|---|---|
| <i>Należności</i>  |   |   |
| Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto     | -4 657 453,88                               | -1 640 213,12                               |
| <b>Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych</b>                 | <b>- 4 657 453,88</b>                       | <b>-1 640 213,12</b>                        |
| <i>Zobowiązania</i>  |   |   |
| Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych                      | 57 627 399,25                               | 65 791 594,24                               |
| Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych                      | -58 493 321,39                              | -35 969 133,64                              |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych          | 666 643,09                                  | -28 851 267,31                              |
| <b>Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych</b>                 | <b>-199 279,05</b>                          | <b>971 193,29</b>                           |
| <i>Rozliczenia międzyokresowe</i>  |   |   |
| Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                | -488 581,97                                 | -2 001 804,99                               |
| <b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych</b> | <b>-488 581,97</b>                          | <b>-2 001 804,99</b>                        |
| <i>Zapasy</i>  |   |   |
| Bilansowa zmiana stanu zapasów   | -11 286 047,81                              | - 415 000,00                                |
| <b>Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych</b>                    | <b>- 11 286 047,81</b>                      | <b>- 415 000,00</b>                         |

## 24. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ

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

|   | Rok zakończony dnia<br>31 grudnia 2019 roku | Rok zakończony dnia<br>31 grudnia 2018 roku |
|---|---|---|
| <i>Rodzaj usługi</i>                      |   |   |
| Badanie rocznego sprawozdania finansowego | 30 000,00                                   | 22 000,00                                   |
| Inne usługi atestacyjne                   | -   | -   |
| Usługi doradztwa podatkowego              | -   | -   |
| Pozostałe usługi                          | -   | -   |
| <b>Razem:</b>                             | <b>30 000,00</b>                            | <b>22 000,00</b>                            |

**25. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, ORAZ EMERYTURACH WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH**

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

| <i>Wynagrodzenia</i>        | <i>Rok zakończony dnia 31 grudnia<br/>2019 roku</i> | <i>Rok zakończony dnia 31 grudnia<br/>2018 roku</i> |
|-----------------------------|---|---|
| Zarząd Spółki               | 87 840,00   | 87 840,00   |
| Rada Nadzorcza              | 148 764,00  | 149 760,00  |
| <b>Wynagrodzenia, razem</b> | <b>236 604,00</b>                                   | <b>237 600,00</b>                                   |

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

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

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

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

**26. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

**a) Grupa kapitałowa**

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

Ponadto, Spółka Cavatina Holding S.A jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które jest składane do właściwego rejestru.

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

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

Wielkość transakcji Spółki z podmiotami powiązаныmi wyniosła:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

| Spółka                      | Zakupy           | Sprzedaż    | Odsetki - koszty finansowe | Odsetki - przychody finansowe | Pozostałe koszty finansowe | Pozostałe przychody finansowe | Otrzymane dywidendy i udziały w zyskach | Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach |
|-----------------------------|------------------|-------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---|---|
| Cavatina sp. z o.o.         | -                | -           | 1 223 917,98               | 991 645,90                    | 882 146,22                 | 244 181,99                    | -                                       | 10 000 000,00                           |
| Cavatina GW sp. z o.o.      | 14 092,88        | -           | 1 707 905,72               | -                             | -                          | 20 312,65                     | 72 000 000,00                           | -                                       |
| Carbon Tower sp. z o.o.     | -                | -           | -                          | 273 420,99                    | -                          | -                             | -                                       | -                                       |
| 100K sp. z o.o.             | 4 800,00         | -           | -                          | 302 500,02                    | -                          | -                             | -                                       | -                                       |
| Tischnera Office sp. z o.o. | -                | -           | -                          | 849 853,41                    | -                          | 2 131 916,64                  | -                                       | -                                       |
| Cavatina Office sp. z o.o.  | -                | -           | -                          | 5 429 647,32                  | -                          | 939 984,81                    | -                                       | -                                       |
| Diamentum Office sp. z o.o. | -                | -           | -                          | -                             | -                          | 224 233,97                    | -                                       | -                                       |
| Equal I sp. z o.o.          | -                | -           | 10 897,52                  | 3 430,44                      | -                          | -                             | -                                       | -                                       |
| Equal III sp. z o.o.        | -                | -           | 14 036,44                  | -                             | -                          | 1 797 820,06                  | -                                       | -                                       |
| Cavatina SPV 1 sp. z o. o.  | -                | -           | -                          | 2 145 002,04                  | -                          | -                             | -                                       | -                                       |
| Cavatina SPV 2 sp. z o. o.  | -                | -           | -                          | 66 573,20                     | -                          | -                             | -                                       | -                                       |
| Cavatina SPV 3 sp. z o.o.   | -                | -           | -                          | 202 063,01                    | -                          | -                             | -                                       | -                                       |
| Cavatina SPV 4 sp. z o.o.   | -                | -           | -                          | 1 881,81                      | -                          | -                             | -                                       | -                                       |
| Cavatina SPV 5 sp. z o.o.   | -                | -           | -                          | 692 906,28                    | -                          | -                             | -                                       | -                                       |
| Cavatina SPV 7 sp. z o. o.  | -                | -           | -                          | -                             | -                          | 1 000,00                      | -                                       | -                                       |
| <b>ogółem</b>               | <b>18 892,88</b> | <b>0,00</b> | <b>2 956 757,66</b>        | <b>10 958 924,42</b>          | <b>882 146,22</b>          | <b>5 359 450,12</b>           | <b>72 000 000,00</b>                    | <b>10 000 000,00</b>                    |

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

| Spółka                      | Należności z tytułu dostaw, robót i usług | Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług | Pożyczki udzielone | Pożyczki otrzymane | Inne należności | Inne zobowiązania |
|-----------------------------|---|---|--------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| Cavatina sp. z o.o.         | -   | -   | 14 247 799,50      | -                  | -               | 637 964,23        |
| Cavatina GW sp. z o.o.      | -   | 6 366,00                                    | -                  | 68 401 568,77      | 20 312,65       | -                 |
| Carbon Tower sp. z o.o.     | -   | -   | 4 413 287,60       | -                  | -               | -                 |
| 100K sp. z o.o.             | -   | 1 476,00                                    | 6 115 773,97       | -                  | -               | -                 |
| Tischnera Office sp. z o.o. | -   | -   | 53 492 106,21      | -                  | 2 131 916,64    | -                 |
| Cavatina Office sp. z o.o.  | -   | -   | 78 966 445,98      | -                  | 939 984,81      | -                 |
| Diamentum Office sp. z o.o. | -   | -   | -                  | -                  | 139 142,41      | -                 |
| Equal I sp. z o.o.          | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Equal III sp. z o.o.        | -   | -   | -                  | -                  | 1 797 820,06    | -                 |
| Cavatina SPV 1 sp. z o. o.  | -   | -   | 35 647 573,65      | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 2 sp. z o. o.  | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 3 sp. z o.o.   | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 4 sp. z o.o.   | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 5 sp. z o.o.   | -   | -   | 25 988 399,56      | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 7 sp. z o. o.  | -   | -   | -                  | -                  | 1 000,00        | -                 |
| ogółem                      | 0,00                                      | 7 842,00                                    | 218 871 386,47     | 68 401 568,77      | 5 030 176,57    | 637 964,23        |

Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

| Spółka                                       | Zakupy           | Sprzedaż          | Odsetki - koszty finansowe | Odsetki - przychody finansowe | Pozostałe koszty finansowe | Pozostałe przychody finansowe | Otrzymane dywidendy i udziały w zyskach |
|--|------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---|
| Cavatina sp. z o.o.                          | -                | 1 500,00          | 1 461 301,06               | 1 161 167,98                  | 1 011 774,89               | 109 908,49                    | -                                       |
| Cavatina GW sp. z o.o.                       | 7 200,00         | 416 150,00        | 943 251,34                 | 15 369,86                     | -                          | 3 632,88                      | -                                       |
| Carbon Tower sp. z o.o.                      | -                | 500,00            | -                          | 280 201,18                    | -                          | 1 000,00                      | -                                       |
| 100K sp. z o.o.                              | 4 800,00         | -                 | -                          | 302 539,98                    | -                          | 3 000,00                      | -                                       |
| Tischnera Office sp. z o.o.                  | -                | -                 | -                          | 497 734,91                    | -                          | 378 668,80                    | -                                       |
| Cavatina Office sp. z o.o.                   | -                | 5 000,00          | -                          | 4 745 287,27                  | -                          | -                             | -                                       |
| Diamentum Office sp. z o.o.                  | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | 7 329,62                      | -                                       |
| Equal I sp. z o.o.                           | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | 4 000,00                      | -                                       |
| Equal III sp. z o.o.                         | -                | -                 | -                          | 6 328,75                      | -                          | 1 380 444,77                  | -                                       |
| Cavatina SPV 1 sp. z o. o.                   | -                | -                 | -                          | 1 676 301,24                  | -                          | -                             | -                                       |
| Cavatina SPV 2 sp. z o. o.                   | -                | -                 | -                          | 68 442,59                     | -                          | -                             | -                                       |
| Cavatina SPV 3 sp. z o.o.                    | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | -                             | -                                       |
| Cavatina SPV 4 sp. z o.o.                    | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | -                             | -                                       |
| Cavatina SPV 5 sp. z o.o.                    | -                | -                 | -                          | 12 409,65                     | -                          | -                             | -                                       |
| Cavatina SPV 7 sp. z o. o.                   | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | -                             | -                                       |
| Cavatina SPV 8 sp. z o. o.                   | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | -                             | -                                       |
| Cavatina SPV 9 sp. z o. o.                   | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | -                             | -                                       |
| Deweloper Media sp. z o.o.                   | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | -                             | -                                       |
| Pensieri sp. z o.o.                          | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | -                             | -                                       |
| Cavatina & Partners International sp. z o.o. | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | -                             | -                                       |
| Cavatina Architects GmbH                     | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | -                             | -                                       |
| Pensieri di Cavatina Srl                     | -                | -                 | -                          | -                             | -                          | -                             | -                                       |
| <b>ogółem</b>                                | <b>12 000,00</b> | <b>423 150,00</b> | <b>2 404 552,40</b>        | <b>8 765 783,41</b>           | <b>1 011 774,89</b>        | <b>1 887 984,56</b>           | <b>-</b>                                |



Cavatina Holding S.A  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (w złotych)

| Spółka                                       | Należności z tytułu dostaw, robót i usług | Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług | Pożyczki udzielone | Pożyczki otrzymane | Inne należności | Inne zobowiązania |
|--|---|---|--------------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| Cavatina sp. z o.o.                          | -   | -   | 15 428 927,02      | 25 659 133,94      | -               | 923 866,40        |
| Cavatina GW sp. z o.o.                       | -   | 4 428,00                                    | -                  | 27 545 807,97      | 3 632,88        | -                 |
| Carbon Tower sp. z o.o.                      | -   | -   | 3 063 582,78       | -                  | 1 000,00        | -                 |
| 100K sp. z o.o.                              | -   | 1 476,00                                    | 5 813 273,95       | -                  | 3 000,00        | -                 |
| Tischnera Office sp. z o.o.                  | -   | -   | 9 602 734,91       | -                  | 378 668,80      | -                 |
| Cavatina Office sp. z o.o.                   | -   | -   | 51 869 909,50      | -                  | -               | -                 |
| Diamentum Office sp. z o.o.                  | -   | -   | -                  | -                  | 7 329,62        | -                 |
| Equal I sp. z o.o.                           | -   | -   | -                  | -                  | 4 000,00        | -                 |
| Equal III sp. z o.o.                         | -   | -   | -                  | -                  | 1 380 444,77    | -                 |
| Cavatina SPV 1 sp. z o. o.                   | -   | -   | 23 249 359,80      | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 2 sp. z o. o.                   | -   | -   | 1 830 442,59       | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 3 sp. z o.o.                    | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 4 sp. z o.o.                    | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 5 sp. z o.o.                    | -   | -   | 3 857 409,65       | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 7 sp. z o. o.                   | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 8 sp. z o. o.                   | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Cavatina SPV 9 sp. z o. o.                   | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Deweloper Media sp. z o.o.                   | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Pensieri sp. z o.o.                          | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Cavatina & Partners International sp. z o.o. | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Cavatina Architects GmbH                     | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| Pensieri di Cavatina Srl                     | -   | -   | -                  | -                  | -               | -                 |
| <b>ogółem</b>                                | -   | 5 904,00                                    | 114 715 640,20     | 53 204 941,91      | 1 778 076,07    | 923 866,40        |

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

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

**28. INSTRUMENTY FINANSOWE**

**Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

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

***Ryzyko stopy procentowej***

Narażenie Spółki na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim finansowania opartego na zmiennej stopie procentowej.

***Ryzyko walutowe***

Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku pozyskiwania finansowania w walutach obcych.

***Ryzyko kredytowe***

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Spółki zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania Spółki. W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych. Spółka minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez zawieranie transakcji z podmiotami, których renoma i rating kredytowy nie budzi wątpliwości.

## 29. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 13 lutego 2020 spłacona została pożyczka do jednostek pozostałych (wartość na dzień bilansowy - 43,3m PLN) oraz wykupiona została emisja obligacji serii A (wartość na dzień bilansowy - 46,7m PLN). Spłaty dokonano dzięki nowo pozyskanemu finansowaniu o charakterze długoterminowym co pozytywnie przełożyło się na stan kapitałów obrotowych netto.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej. Ze względu na organizację działalności w Grupie Cavatina, Zarząd dokonał analizy tego wpływu z perspektywy całej grupy kapitałowej, ponieważ wdrożony scentralizowany model finansowania powoduje, że działalność poszczególnych spółek uzależniona jest od wyników osiągniętych przez Grupę.

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

### *Sporządził*

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

### *Podpisy Zarządu*

.....  
*Prezes Zarządu*  
Michał Dziuda

.....  
Członek Zarządu  
Rafał Malarz

.....  
Członek Zarządu  
Daniel Draga

Kraków, 28 maja 2020 roku