

GRUPA KAPITAŁOWA
CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA

Kraków, 21 maja 2021 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	5
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
1. Informacje ogólne	12
2. Skład Grupy	12
3. Skład Zarządu jednostki dominującej	16
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	17
5.1. Profesjonalny osąd	17
5.2. Niepewność szacunków i założeń	19
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych	22
7. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy	22
7.1. Korekty MSSF	22
7.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień przejścia na MSSF	36
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	37
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	38
9.1. Zasady konsolidacji	38
9.2. Nabycie jednostek gospodarczych i wartość firmy	39
9.3. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	39
9.4. Wycena do wartości godziwej	40
9.5. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	41
9.6. Rzeczowe aktywa trwałe	42
9.7. Nieruchomości inwestycyjne	42
9.8. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	44
9.9. Leasing	44
9.9.1. Grupa jako leasingobiorca	44
9.9.2. Grupa jako leasingodawca	45
9.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	45
9.11. Aktywa finansowe	46
9.12. Utrata wartości aktywów finansowych	47
9.13. Zapasy	48
9.14. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	48
9.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	48
9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	48
9.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	49
9.18. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych	49
9.19. Rezerwy	50
9.20. Płatności w formie akcji	50
9.20.1. Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych	50
9.21. Przychody	51
9.21.1. Przychody z najmu i aranżacji	51
9.21.2. Odsetki	52
9.21.3. Dywidendy	52
9.22. Wynik z tytułu zbycia nieruchomości	52
9.23. Podatki	53
9.23.1. Podatek bieżący	53

9.23.2. Podatek odroczony	53
9.23.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego	54
9.24. Zysk netto na akcję	54
10. Przychody z najmu i aranżacji	55
10.1. Przychody w podziale na kategorie	55
11. Segmenty operacyjne	55
12. Przychody i koszty	56
12.1. Pozostałe przychody operacyjne	56
12.2. Pozostałe koszty operacyjne	56
12.3. Przychody finansowe	56
12.4. Koszty finansowe	56
12.5. Koszty według rodzajów	57
12.6. Koszty świadczeń pracowniczych	57
13. Podatek dochodowy	58
13.1. Obciążenie podatkowe	58
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	58
13.3. Odroczony podatek dochodowy	59
14. Zysk przypadający na jedną akcję	60
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	61
16. Leasing	61
16.1. Grupa jako leasingobiorca	61
16.2. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	62
17. Nieruchomości inwestycyjne	63
18. Wartość firmy	69
19. Utrata kontroli nad jednostką zależną	70
20. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	71
21. Zapasy	72
22. Pozostałe aktywa	72
22.1. Pozostałe aktywa finansowe	72
22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe	75
23. Świadczenia pracownicze	75
23.1. Programy motywacyjne na bazie akcji	75
24. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności	76
25. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	77
26. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe	77
26.1. Kapitał podstawowy	77
26.2. Niepodzielony zysk/(strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	77
27. Zadłużenie	78
28. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej	93
29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	96
29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	96
29.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe	96
29.3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	96
30. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	97
31. Sprawy sądowe	97
32. Rozliczenia podatkowe	97
33. Informacje o podmiotach powiązanych	98
33.1. Właściciel	103
33.2. Jednostka współkontrolowana	103
33.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi	103

33.4. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu	103
33.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	103
33.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy.....	103
34. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	104
35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	104
35.1. Ryzyko stopy procentowej.....	104
35.2. Ryzyko walutowe.....	105
35.3. Ryzyko kredytowe	105
35.4. Ryzyko związane z płynnością	106
36. Instrumenty finansowe	107
36.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	107
36.2. Pochodne instrumenty finansowe	109
37. Zarządzanie kapitałem.....	109
38. Struktura zatrudnienia	110
39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	111

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

	<i>Nota</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody z najmu i aranżacji	10	59 021	35 116	19 175
Koszty związane z najmem i aranżacjami	12.5	(26 070)	(18 838)	(11 723)
Wynik z najmu i aranżacji		32 951	16 278	7 452
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	17	233 801	217 998	213 452
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		266 752	234 276	220 904
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(21 819)	(24 359)	(19 247)
Pozostałe przychody operacyjne	12.1	9 116	3 350	1 732
Pozostałe koszty operacyjne	12.2	(7 545)	(2 512)	(1 147)
Zysk z działalności operacyjnej		246 504	210 755	202 242
Przychody finansowe	12.3	3 976	8 269	3 207
Koszty finansowe	12.4	(49 909)	(20 767)	(17 222)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20	(794)	-	-
Zysk brutto		199 777	198 257	188 227
Podatek dochodowy	13.1	(54 064)	(38 889)	(36 821)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		145 713	159 368	151 406
Zysk netto za rok obrotowy		145 713	159 368	151 406
Inne całkowite dochody				
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>				
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(49)	5	(3)
Inne całkowite dochody netto		(49)	5	(3)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK		145 664	159 373	151 403
Zysk na jedną akcję:				
– podstawowy z zysku za rok obrotowy (PLN)	14	0,64	0,70	0,67
– rozwodniony z zysku za rok obrotowy (PLN)	14	0,64	0,70	0,67

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na dzień 31 grudnia 2020 roku

	Nota	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Aktywa niematerialne		151	351	334
Wartość firmy	18	82 425	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		7 555	2 460	3 022
Nieruchomości inwestycyjne	17	1 118 426	1 309 426	859 419
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20	29 013	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	50 016	11 593	5 659
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	3 442	2 911	969
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.3	997	1 512	525
		1 292 025	1 410 678	952 353
Aktywa obrotowe				
Zapasy	21	32 954	11 746	70
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	24	29 268	14 507	7 768
Należności z tytułu podatku dochodowego		78	185	-
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	11 825	33 850	49 671
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	25 290	18 347	17 361
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	13 449	41 818	19 282
		112 864	120 453	94 152
		1 404 889	1 531 131	1 046 505
SUMA AKTYWÓW				
PASYWA				
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)				
Kapitał podstawowy	26.1	226 177	226 177	226 177
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(47)	2	(3)
Zyski zatrzymane		443 391	303 391	152 311
		669 521	529 570	378 485
Kapitał własny ogółem				
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	27	451 639	573 258	356 315
Obligacje	27	28 449	29 268	60 960
Zobowiązania inwestycyjne		11 309	5 890	5 464
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	10 861	16 179	15 559
Pozostałe zobowiązania finansowe	36.1	1 217	4 932	6 051
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	29.2	-	270	-
Rozliczenia międzyokresowe	29.3	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	31 199	39 750	27 777
		534 674	669 547	472 126
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29.1	9 790	16 431	17 354
Kredyty i pożyczki	27	66 984	87 364	65 491
Obligacje	27	-	68 938	36 566
Zobowiązania inwestycyjne		102 328	82 680	53 270
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	1 143	598	612
Pozostałe zobowiązania finansowe	36.1	6 487	-	9 388

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Pozostałe zobowiązania niefinansowe	29.2	6 654	68 155	11 455
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	29.3	3 156	2 618	1 431
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4 152	5 230	327
		200 694	332 014	195 894
Zobowiązania ogółem		735 368	1 001 561	668 020
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		1 404 889	1 531 131	1 046 505

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Nota	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
Zysk/(strata) brutto		199 777	198 257	188 227
Korekty o pozycje:		(342 281)	(202 479)	(217 894)
Amortyzacja	12.5	2 377	1 146	1 114
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	23.1	(1 713)	1 713	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	17	(233 801)	(217 998)	(213 452)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności		794	-	-
Wycena instrumentów pochodnych		4 597	(4 579)	1 600
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(15 948)	(6 739)	(2 961)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(21 208)	(11 676)	1 216
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów niefinansowych	30	(15 562)	(1 261)	6 455
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	30	(40 436)	56 287	10 005
Odsetki		12 951	7 565	10 873
Podatek dochodowy zapłacony		(42 826)	(23 184)	(27 692)
Pozostałe	30	8 494	(3 753)	(5 052)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(142 504)	(4 222)	(29 667)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wpływy		607 893	135 417	30 464
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		103	-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		556 398	79 554	-
Spłata udzielonych pożyczek		49 559	51 985	20 568
Odsetki otrzymane		1 788	3 878	842
Pozostałe		45	-	9 054
Wydatki		411 054	301 424	231 989
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		668	653	780
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		396 063	261 824	183 001
Udzielenie pożyczek		13 695	37 219	47 530
Pozostałe		628	1 728	678
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		196 839	(166 007)	(201 525)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy		447 593	379 228	302 437
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów		428 275	360 036	257 126
Emisja dłużnych papierów wartościowych		19 318	19 192	45 311

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Wydatki	530 297	186 468	58 136
Splata pożyczek/kredytów	417 937	124 280	20 642
Wykup dłużnych papierów wartościowych	92 390	20 450	20 907
Splata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	16.1 1 064	610	480
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	535	331	73
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	14 371	30 797	16 034
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej	15 4 000	10 000	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(82 704)	192 760	244 301
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(28 369)	22 531	13 109
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach	-	5	(2)
Środki pieniężne na początek okresu	41 818	19 282	6 175
Środki pieniężne na koniec okresu	13 449	41 818	19 282

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2020 roku		226 177	2	303 391	529 570
Zysk/(strata) netto za rok		-	-	145 713	145 713
Inne całkowite dochody netto za rok		-	(49)	-	(49)
Całkowity dochód za rok		-	(49)	145 713	145 664
Wycena programu motywacyjnego	23	-	-	(1 713)	(1 713)
Wypłata dywidendy	15	-	-	(4 000)	(4 000)
Na dzień 31 grudnia 2020 roku		226 177	(47)	443 391	669 521

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2019 roku		226 177	(3)	152 311	378 485
Zysk/(strata) netto za rok		-	-	159 368	159 368
Inne całkowite dochody netto za rok		-	5	-	5
Całkowity dochód za rok		-	5	159 368	159 373
Wycena programu motywacyjnego	23	-	-	1 713	1 713
Wypłata dywidendy	15	-	-	(10 000)	(10 000)
Na dzień 31 grudnia 2019 roku		226 177	2	303 391	529 570

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączony na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2018 roku		120 319	-	6 060	126 379
Zysk/(strata) netto za rok		-	-	151 406	151 406
Inne całkowite dochody netto za rok		-	(3)		(3)
Całkowity dochód za rok		-	(3)	151 406	151 403
Aport udziałów w jednostkach zależnych	2	105 858		(5 155)	100 703
Na dzień 31 grudnia 2018 roku		226 177	(3)	152 311	378 485

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Holding Spółka Akcyjna („jednostka dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) obejmuje okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku z okresem porównawczym od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19.07.2017 roku.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192 i numer NIP 6793154645. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Czas trwania Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi, czerpanie korzyści z najmu, a także w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej sprzedaż wynajętych obiektów.

Jednostka dominująca jako jednostka zależna, należy również do grupy kapitałowej Cavatina Sp. z o.o., której skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej sporządzane jest przez Cavatinę Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

2. Skład Grupy

W skład Grupy wchodzi Cavatina Holding Spółka Akcyjna oraz następujące spółki zależne i współkontrolowane:

Jednostki zależne i współkontrolowane:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%	100%

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowanej w Warszawie	35% (jednostka współkontrolowana)	100%	100%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza w latach 2018-2019, od 2020 realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	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%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	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%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i>	100%	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%	100%	n/d
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	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%	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%	100%	n/d
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d	n/d

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek, z wyjątkiem spółki Cavatina Office Sp. z o.o., co zostało szerzej opisane w punkcie nr 19.

W 2018 roku Cavatina Holding S.A. z dniem 26.02.2018 roku, w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, który został pokryty wkładami niepieniężnymi, objęła 100% udziałów w spółkach zależnych: Diamentum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej. Ponadto z dniem 31.07.2018 roku w ten sam sposób Jednostka Dominująca Grupy objęła 100% udziałów w spółce zależnej Equal I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

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 roku został podwyższony kapitał zakładowy Jednostki dominującej o kwotę 55.394.789,00 PLN (zarejestrowany w KRS dnia 29.03.2018 roku).

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 roku kapitał zakładowy Jednostki dominującej został podwyższony o kwotę 50.463.148,00 PLN (zarejestrowany w KRS dnia 17.08.2018).

Powyższe transakcje, których przedmiotem było nabycie gruntów, budynków, umów najmu oraz umów na dostarczanie do nabytych budynków niektórych usług, np. sprzątania, ochrony i utrzymania, zostały zaklasyfikowane przez Grupę jako transakcje nabycia zespołu aktywów, ponieważ w ramach tych transakcji nie doszło do nabycia istotnych procesów, w szczególności procesu związanego z tzw. *asset management* (tj. działaniami na rzecz wzrostu wartości nieruchomości poprzez zarządzaniem najmem oraz koordynację i kontrolowanie realizacji zawartych umów), który ma znaczenie krytyczne aby zapewnić generowanie przychodów z najmu.

Wartość godziwa przejętych aktywów netto wyniosła 100 703 tys. PLN. Różnica pomiędzy wartością aktywów netto a wartością wyemitowanych akcji, wynikająca z dopuszczanej przez prawo różnicy w czasie pomiędzy dniem wyceny a dniem rejestracji podwyższenia kapitału, odniesiona została na zyski zatrzymane, ponieważ efektywnie wniesiony do Jednostki Dominującej kapitał odpowiada wartości netto wniesionych aktywów.

W toku normalnej działalności operacyjnej Grupa powołuje spółki celowe dedykowane do realizacji projektów inwestycyjnych.

W 2018 powołane zostały jednostki zależne Cavatina SPV 1 Sp. z o.o., 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., Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., Cavatina SPV 8 Sp. z o.o., Cavatina SPV 9 Sp. z o.o., Cavatina Architects GmbH, Cavatina & Partners UK LTD.

W 2019 roku Quickwork Sp. z o.o., Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., Cavatina SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. W 2020 roku nabyta została spółka Salvaterra Sp. z o.o., utworzone zostały Cavatina SPV 15 Sp. z o.o., Cavatina SPV 16 Sp. z o.o., Cavatina SPV 17 Sp. z o.o., Cavatina SPV 18 Sp. z o.o., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., Cavatina SPV 20 Sp. z o.o., Cavatina SPV 21 Sp. z o.o., Giardini Sp. z o.o. oraz Jardin Sp. z o.o.

3 września 2020 roku Grupa sprzedała 65% udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. – transakcja szerzej opisana została w punkcie nr 19.

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w 2021 roku utworzone zostały spółki celowe Cavatina SPV 22 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 24 Sp. z o.o., Cavatina SPV 25 Sp. z o.o., Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.

3. Skład Zarządu jednostki dominującej

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodził:

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

W ciągu okresu sprawozdawczego nastąpiły zmiany pełnionych funkcji w zarządzie. W dniu 23 października 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę funkcji członka zarządu na funkcję Wiceprezesa Zarządu dla Pana Rafała Malarza i Pana Daniela Dragi. W dniu 31 grudnia 2020 roku Prezes Michał Dziuda złożył rezygnację z pełnienia funkcji ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Następnie w dniu 31 grudnia 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie powołania Pana Rafała Malarza na funkcję Prezesa Zarządu spółki Cavatina Holding S.A., ze skutkiem na dzień podjęcia uchwały.

Skład Zarządu jednostki dominującej na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego pozostaje bez zmian.

W skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2020 roku wchodził:

- Dziuda Filip
- Kulejewski Sebastian
- Jasiński Piotr
- Dziuda Paulina

W ciągu okresu sprawozdawczego nastąpiło zwiększenie ilości członków Rady Nadzorczej. Cavatina Holding S.A. na mocy uchwały NWZ z dnia 22 lipca 2020 roku powołała na funkcję członka Rady Nadzorczej Panią Paulinę Dziudę.

Po dniu bilansowym, na mocy:

- uchwały NWZ z dnia 7 stycznia 2021 roku na członka Rady Nadzorczej powołano Panią Agnieszkę Wiśniewską,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku na przewodniczącego Rady Nadzorczej powołano Pana Michała Dziudę,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku na członka Rady Nadzorczej powołano Panią Annę Duszańską,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku z funkcji członka Rady Nadzorczej odwołano Pana Sebastiana Kulejewskiego,
- uchwały NWZ z dnia 19 marca 2021 roku z funkcji członka Rady Nadzorczej odwołano Pana Piotra Jasińskiego.

Skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie uległ innym zmianom niż opisane wyżej.

4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 21 maja 2021 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

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

Klasyfikacja pomiędzy pośrednikiem a zleceniodawcą

W ramach zawartych umów najmu Grupa zobowiązania jest do świadczenia na rzecz najemców pewnego zakresu usług dodatkowych do realizacji których Grupa zatrudnia podmioty zewnętrzne. Usługi dodatkowe obejmują dostawę mediów oraz między innymi usługi sprzątnięcia powierzchni wspólnych, obsługę techniczną i ochrony obiektu. Za dodatkowe usługi najemcy uiszczają opłaty nieuwzględnione w stawce najmu. W przypadku mediów jest to obciążenie z tytułu refaktury kosztów mediów, natomiast pozostałe usługi pokrywane są w ramach opłat serwisowych, tzw. *service charges*. W przypadku kosztów mediów Grupa pełni funkcję pośrednika ponieważ nie ma realnego wpływu na sposób świadczenia usługi dostawy mediów, nie osiąga z tego tytułu żadnych korzyści ani obciążeń, a jej rola ogranicza się jedynie do monitorowania rozliczania kosztów mediów na poszczególnych najemców proporcjonalnie do zużycia. W przypadku pozostałych usług, pokrywanych przez opłaty serwisowe, Grupa pełni funkcję zleceniodawcy ponieważ koordynuje i ściśle nadzoruje prace podwykonawców, jest odpowiedzialna wobec najemców za jakość świadczonych przez nich usług, a ponadto w przypadku niepełnego obłożenia budynku ponosi ciężar kosztów tych usług proporcjonalnie do udziału powierzchni wolnej w powierzchni ogółem budynku. Ponadto Grupa uznaje, że kontrola nad pozostałymi usługami, pokrywanymi przez opłaty serwisowe, przekazywana jest w czasie świadczenia usług ponieważ korzyści ze świadczenia tychże usług konsumowane są przez najemców na bieżąco w miarę ich wykonywania.

Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

Grupa dokonuje klasyfikacji posiadanych budynków biurowych oraz budynków biurowych w budowie na podstawie kryteriów zawartych w MSR 40, zgodnie z którym do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości utrzymywane w celu pobierania przychodów z czynszów lub ze względu na przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, a nie w celu:

- a) wykorzystania do celów administracyjnych;
- b) sprzedaży w ramach zwykłej działalności.

Celem Grupy jest budowa nieruchomości i wzrost ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami inwestycyjnymi. W związku z czym Grupa klasyfikuje projekty inwestycyjne jako nieruchomości inwestycyjne (lub nieruchomości inwestycyjne w budowie).

Istotnymi elementami cyklu operacyjnego jest następujący już w trakcie budowy etap komercjalizacji nieruchomości oraz następujący po zakończeniu budowy etap aktywnego zarządzania budynkiem w fazie operacyjnej, dający Grupie wybór co do sposobu czerpania korzyści ekonomicznych z danej nieruchomości, to jest czerpania korzyści z najmu lub wzrost wartości nieruchomości wynikający z optymalizacji i stabilizacji przepływów pieniężnych generowanych przez budynek co przekłada się na maksymalizację ceny możliwej do uzyskania za daną nieruchomość w momencie podjęcia decyzji o sprzedaży. Sprzedaż nieruchomości rozważana jest przypadku pojawienia się satysfakcjonującej oferty. W przypadku jej braku Grupa dalej aktywnie zarządza posiadaną nieruchomością. Wynika to ze strategii przyjętej przez Grupę, zgodnie z którą nieruchomości są utrzymywane przez Grupę i sprzedawane w najlepszym, zdaniem Zarządu, momencie, który uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępność kapitału na inne inwestycje a także opierając decyzję o sytuacji rynkowej i oczekiwania co do jej dalszego rozwoju.

Waluta funkcjonalna

Grupa dokonała analizy waluty, pod kątem podstawowego środowiska gospodarczego, w którym działa, tj. środowiska, w którym głównie generuje i wydatkuje środki pieniężne.

Przy ustalaniu waluty funkcjonalnej Grupa bierze pod uwagę następujące czynniki podstawowe:

- walutę, która wywiera główny wpływ na odnotowywane ceny sprzedaży oraz walutę kraju, w którym siły konkurencji i obowiązujące przepisy wywierają główny wpływ na odnotowywane ceny sprzedaży,
- walutę, która wywiera główny wpływ na koszty robocizny i materiałów oraz na pozostałe koszty związane z działalnością podstawową Grupy,

oraz następujące czynniki dodatkowe:

- walutę, w której generowane są środki z działalności finansowej (tj. zaciąganie kredytów i pożyczek oraz emisja instrumentów dłużnych),
- walutę, w której utrzymywane są zazwyczaj wpływy z działalności operacyjnej.

W przypadku gdy powyższe wskaźniki nie są jednoznaczne, a waluta funkcjonalna nie jest oczywista, kierownictwo Grupy kieruje się własnym osądem w celu ustalenia waluty funkcjonalnej, która jak najwierniej odzwierciedla gospodarcze skutki transakcji, zdarzeń i uwarunkowań gospodarczych. W ramach tego podejścia kierownictwo nadaje priorytet wskaźnikom głównym przed rozważeniem wskaźników dodatkowych, które mają na celu dostarczenie dodatkowych dowodów potwierdzających w celu ustalenia waluty funkcjonalnej Grupy.

Analiza czynników podstawowych wskazuje na następujące waluty, które mają wpływ na ustalone ceny oraz generowane koszty:

- walutą kraju, w którym siły konkurencji i obowiązujące przepisy wywierają główny wpływ na ceny sprzedaży jest PLN,
- przychody z najmu oraz ceny sprzedaży nieruchomości denominowane są w euro (EUR),
- przychody z tytułu service charge oraz przychody z tytułu aranżacji ustalane są w polskich złotych (PLN),
- koszty jakie ponosi Grupa są ustalane i rozliczane są w PLN,

Analiza powyższych czynników wskazuje na dwie waluty (PLN i EUR), które używane są w działalności gospodarczej Grupy. W ocenie Zarządu Grupy walutą podstawową środowiska gospodarczego, a tym samym walutą funkcjonalną jest PLN, ze względu na fakt iż jest to główna waluta prowadzenia działalności.

Prawidłowość przyjętego założenia potwierdza również analiza czynników dodatkowych:

- finansowanie w postaci kredytów pozyskiwane jest w PLN, po zakończeniu projektu zadłużenie konwertowane jest na kredyty inwestycyjne denominowane w EUR, czemu nie towarzyszy fizyczny przepływ środków, instrumenty dłużne emitowane są w PLN,
- należności z tytułu czynszów w większości regulowane są w PLN pomimo ustalania stawek najmu w oparciu o EUR, sprzedaż nieruchomości rozliczana jest w EUR, jednak otrzymane kwoty podlegają konwersji na PLN w krótkim okresie czasu w celu ich reinwestowania i pokrywania kosztów w PLN.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty i okoliczności Zarząd Grupy ocenił, że walutą funkcjonalną Grupy jest polski złoty. Walutą sprawozdawczą Spółki jest polski złoty.

Ustalenie spółkontroli

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

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

Analiza powyższych czynników wskazuje na fakt sprawowania spółkontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jednostka prezentowana jest jako spółka spółkontrolowana, a do jej wyceny stosuje się metodę praw własności zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 9.3. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie występują dodatkowe porozumienia

ani umowy, z których wynikałyby dodatkowe prawa udziałowców w zakresie kontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o.

Klasyfikacja umów leasingowych (Grupa jako leasingodawca)

Grupa jako leasingodawca dokonuje klasyfikacji leasingu jako operacyjnego lub finansowego w oparciu o ocenę, w jakim zakresie ryzyko i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przypadają w udziale leasingodawcy, a w jakim leasingobiorcy. Ocena ta opiera się na treści ekonomicznej każdej transakcji.

W swoim portfelu nieruchomości inwestycyjnych, Grupa zawarła umowy leasingu nieruchomości komercyjnych. Grupa zachowuje wszystkie istotne ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności tych nieruchomości, dotyczące między innymi tego, że okres umowy nie obejmuje znaczącej części okresu użyteczności nieruchomości, które zostały oddane w leasing operacyjny.

5.2. Niepewność szacunków i założeń

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowana jest na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej. Nie było transferów pomiędzy poziomami. Wycena nieruchomości oparta jest na metodzie dochodowej techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy na wycenę wpływają dodatkowo potencjalna maksymalna wartość inwestycji po ukończeniu oraz jej stopień zaawansowania i wynikające z niego nakłady pozostałe do poniesienia. Wycena wymaga dokonania szeregu szacunków i przyjęcia założeń co do poziomu, na którym kształtować będą się powyższe wartości. Stopy kapitalizacji (yield) do ustalenia wartości rezydualnych ujętych w przepływach pieniężnych wynikają z szacunków Zarządu opartych na wycenach zewnętrznych rzeczoznawców i na znajomości rynku. Użyte stopy uwzględniają również ryzyko, a poziom ryzyka jest indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu. Założenia przyjęte przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych zostały przedstawione w nocie 17.

Utrata wartości wartości firmy

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości wartości firmy. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana została wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w punkcie 18.

Krańcowa stopa procentowa leasingobiorcy

Grupa nie jest w stanie z łatwością ustalić stopy procentowej dla umów leasingowych, dlatego przy wycenie zobowiązania z tytułu leasingu stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Jest to stopa procentowa, jaką Grupa musiałaby zapłacić, aby na podobny okres, w tej samej walucie i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

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

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

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

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

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

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

6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2020 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

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

Niektóre jednostki Grupy prowadzą swoje księgi rachunkowe zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości określoną przez Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa”) z późniejszymi zmianami i wydanymi na jej podstawie przepisami („Polskie Standardy Rachunkowości”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Zarząd jednostki dominującej nie sporządził skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku korzystając ze zwolnienia wynikającego z art. 56 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za lata 2018-2020 zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 87 830 tysięcy złotych, co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza ponoszenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 36 014 tysięcy złotych, które podlegają prolongacji oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 5 750 tysięcy złotych na dzień bilansowy. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 102 328 tysięcy złotych, które drugostronnie ujmowane są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów. W związku z tym zdaniem Zarządu ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

W ramach opracowanej strategii Grupa, w tym spółki celowe realizujące poszczególne inwestycje finansują swoją działalność poprzez zaangażowanie środków własnych na początkowym etapie budowy, a na kolejnych etapach budowy poprzez kredyty bankowe, pożyczki albo emisję papierów dłużnych. Szczegóły dotyczące struktury finansowania działalności Grupy zostały przedstawione w nocie 27. Zgodnie z tymi umowami Spółka (Grupa) jest zobowiązana do realizacji szeregu wymogów, w tym między innymi do terminowej spłaty rat i odsetek oraz spełniania określonych wskaźników finansowych mierzonych w oparciu o dane skonsolidowane Grupy, grupy w skład której wchodzi Grupa oraz dane jednostkowe poszczególnych spółek celowych realizujących projekty inwestycyjne, które na dzień 31 grudnia 2020 zostały spełnione.

Zarząd Spółki przygotował prognozę finansową (przepływów finansowych) Grupy na rok 2021. Przygotowując tą prognozę Zarząd przyjął szereg założeń, spośród których najważniejsze dotyczą:

1. dalsze pozyskiwanie finansowania zewnętrznego w postaci kredytów, pożyczek, wpływów z tytułu emisji obligacji w celu pokrycia zapotrzebowania na środki finansowe związane z finansowaniem kolejnych etapów budów projektów inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu pandemii COVID-19 na zwiększone oczekiwania instytucji finansowych w zakresie poziomów kapitału własnego oraz przynajmniej wymaganych do uruchomienia finansowania),
2. kontynuowanie trwających procesów inwestycyjnych,
3. realizację transakcji zakupu gruntów pod kolejne przedsięwzięcia inwestycyjne,
4. sukcesywne pozyskiwanie najemców na inwestycje zakończone oraz te w trakcie realizacji (z uwzględnieniem potencjalnego wpływu pandemii COVID-19 na tempo komercjalizacji budynków w 2021 roku, po którym Zarząd przewiduje powrót do warunków zbliżonych do tych panujących przed pandemią).

W oparciu o przeprowadzoną analizę Zarząd uznał, że nawet w przypadku potencjalnych problemów z pozyskaniem finansowania kolejnych etapów poszczególnych inwestycji kontynuacja działalności Grupy nie jest zagrożona.

Ponadto, pomimo niepewności związanej z pandemią COVID-19 Grupa kontynuuje działalność w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości, a pomimo trwającej pandemii Grupa zdołała z sukcesem zakończyć procesy sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych szerzej opisane w nocie 17, podpisać kolejne umowy najmu oraz umowy kredytowe i umowy pożyczek zapewniające dodatkowe źródła finansowania realizowanych inwestycji opisane szerzej w nocie 39.

6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało przedstawione w tysiącach PLN, które są również walutą funkcjonalną jednostki dominującej. Dla każdej z jednostek zależnych ustalana jest waluta funkcjonalna i aktywa oraz zobowiązania danej jednostki są mierzone w tej walucie funkcjonalnej. Grupa stosuje metodę konsolidacji bezpośredniej i wybrała sposób rozliczania zysków lub strat z przeliczenia, który jest zgodny z tą metodą.

7. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy

7.1. Korekty MSSF

Zgodnie z MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” Grupa stosuje te same zasady (politykę) rachunkowości sporządzając sprawozdanie z sytuacji finansowej według MSR / MSSF oraz przez wszystkie okresy zaprezentowane w jej pierwszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSR/ MSSF. Jednostka dominująca nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok na podstawie wyłączenia, o którym mowa w art. 56 Ustawy o rachunkowości. Wszystkie standardy które weszły w życie w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały zastosowane od dnia 1 stycznia 2018 roku, który stanowi dzień przejścia na MSSF.

W związku z zastosowaniem MSSF od 1 stycznia 2020 roku dokonano przekształcenia sprawozdań finansowych za lata zakończone 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2019 roku, które sporządzane były zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Wpływ przejścia na MSSF oraz opis wprowadzonych korekt zaprezentowano poniżej w formie opisowej i tabelarycznej.

1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości wyceniane były do wartości godziwej poprzez ustalenie wartości odtworzeniowej. Na gruncie MSSF, metoda odtworzeniowa nie jest co do zasady stosowana jako metoda ustalania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, w tym nieruchomości inwestycyjnych w budowie. Zgodnie z MSR 40, jeżeli jednostka stwierdzi, że wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy nie można wiarygodnie ustalić, wycenia nieruchomości inwestycyjną w trakcie budowy w wartości kosztu (do czasu, kiedy jej wartość godziwą będzie można wiarygodnie ustalić, lub do czasu zakończenia budowy). Nieruchomości inwestycyjne w budowie zostały wycenione zgodnie z MSR 40 i MSSF 13 (polityka rachunkowości w zakresie ujmowania i wyceny nieruchomości inwestycyjnych została opisana szerzej w punkcie 9.7).

2. Ujęcie aktywa z tytułu korekty przychodów z najmu metodą liniową

W skonsolidowanym sprawozdaniu sporządzonym w oparciu o Ustawę o rachunkowości, dokonując korekty przychodów z najmu, zapewniającej linowe rozpoznanie przychodu w trakcie całego okresu trwania umowy, Grupa rozpoznawała ujmowane aktywa jako rozliczenia międzyokresowe. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym aktywa opisane powyżej ujmowane są jako część nieruchomości inwestycyjnej.

3. Ujęcie kosztów pośrednictwa w najmie.

W procesie komercjalizacji Grupa ponosi nakłady związane z prowizjami dla pośredników świadczących swoje usługi dla najemców poprzez wsparcie w wyborze lokalizacji oraz w procesie negocjacji umowy najmu. Zgodnie z MSSF 16 początkowe bezpośrednie koszty uzyskania leasingu operacyjnego, powinny zwiększać wartość aktywów których dotyczą. W skonsolidowanym sprawozdaniu sporządzonym zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, Grupa rozpoznawała oddzielne aktywo z tego tytułu. Koszty pośrednictwa w najmie w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały ujęte w wartości nieruchomości inwestycyjnej zgodnie z MSSF 16.

4. Prezentacja gruntów

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, grunty do momentu rozpoczęcia na nich prac budowlanych prezentowały były w pozycji zapasów. Zgodnie z MSR 40 grunty, na których planowana jest działalność inwestycyjna zalicza się do nieruchomości inwestycyjnych. Grupa dokonała korekty prezentacyjnej zgodnie z zasadami opisanymi powyżej.

5. Ujęcie kosztów wykonania aranżacji (fit out)

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, koszty wykonania niezakończonych aranżacji oraz koszty niezakończonego projektowania nie były uwzględniane w wartości godziwej nieruchomości i prezentowane jako produkcja w toku. Grupa prezentowała również inne bezpośrednie nakłady na inwestycje w nieruchomości w pozycji zapasów. Zgodnie z MSR 40 koszty te powinny zwiększać nakłady na nieruchomość inwestycyjną, jako koszty bezpośrednie jej budowy. Grupa dokonała korekty prezentacyjnej, przenosząc koszty wykonania aranżacji z pozycji zapasów do pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

6. Wartość firmy

Wartość firmy rozpoznana została w wyniku transakcji nabycia jednostki zależnej, która miała miejsce w roku 2017, a więc przed datą przejścia na MSSF. Ze względu na ten fakt, Grupa zastosowała zwolnienie ze stosowania niektórych wymogów MSSF 3, wartość firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF na dzień 1 stycznia 2018 roku (dzień przejścia na MSSF) odpowiada jej wartości bilansowej ustalonej zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami określonymi przez Ustawę o rachunkowości. Grupa przeprowadziła test sprawdzający, czy nastąpiła utrata wartości wartości firmy na dzień 1 stycznia 2018 roku, w oparciu o warunki istniejące na ten dzień. W wyniku testu nie stwierdzono utraty wartości wartości firmy. Koszty amortyzacji wartości firmy w latach 2018-2019, ujęte w sprawozdaniu finansowym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, zostały odwrócone.

7. Wycena Programu motywacyjnego

Płatności oparte na akcjach nie są objęte regulacjami Ustawy o rachunkowości, w związku z czym Grupa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości nie dokonywała wyceny ani ujęcia programu motywacyjnego rozliczanego płatnościami opartymi na akcjach. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym program został wyceniony zgodnie z zasadami wynikającymi z MSSF 2.

8. Leasingi, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów

Grupa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości nie ujmowała umów o charakterze leasingu operacyjnego. Umowy najmu, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów, zostały rozpoznane zgodnie z MSSF 16.

9. Element zmienny wynagrodzenia w umowach sprzedaży nieruchomości

Gwarancje czynszowe wynikające z umów sprzedaży nieruchomości prezentowane były zgodnie z Ustawą o rachunkowości jako zobowiązania warunkowe. Zgodnie z MSSF 15 zobowiązania te powinny stanowić element ustalania ceny transakcyjnej. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF Grupa pomniejszyła wynagrodzenie otrzymane w wyniku transakcji sprzedaży nieruchomości, a tym samym rozpoznawany przychód z tytułu wykonania umowy, o szacowaną wartość opłat z tytułu gwarancji czynszowych, które zostaną uiszczone na rzecz nabywcy nieruchomości.

10. Przychody ze sprzedaży – Grupa jako pośrednik

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przygotowanym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, Grupa prezentowała wszystkie przychody i koszty związane z zawartymi umowami najmu bez ich wzajemnego kompensowania. Grupa przeprowadziła analizę przychodów pod kątem zleceniodawca vs pośrednik, zgodnie z MSSF 15 i na tej podstawie dokonała korekty przychodów z tytułu refakturowania na najemców kosztów mediów, dla której to pozycji Grupa pełni rolę pośrednika.

11. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Pozycja środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzanym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, obejmuje środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania. Grupa dokonała reklasyfikacji sald nie spełniających definicji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do pozycji innych aktywów finansowych, zgodnie z MSR 7.

12. Inne korekty prezentacyjne

- a. Kompensowanie aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie z MSR 12.
- b. Przeniesienie przychodów niezwiązanych z działalnością podstawową do innych przychodów operacyjnych.
- c. Przeniesienie kapitału zapasowego po eliminacjach transakcji w Grupie do pozycji zysków zatrzymanych.
- d. Przeniesienie kosztów niezwiązanych z funkcjonowaniem nieruchomości do kosztów zarządu.

Uzgodnienie skonsolidowanych kapitałów własnych na dzień 01.01.2018 w związku z przejściem na MSSF

Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	Na 01.01.2018 wg PSR	1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	Na 01.01.2018 wg MSSF
Kapitał podstawowy	120 319	-	120 319
Kapitał zapasowy	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-	-	-
Zyski zatrzymane	30 271	-24 211	6 060
Kapitał własny ogółem	150 590	-24 211	126 379

Uzgodnienie bilansu/sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2018 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 31.12.2018*	1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednictwa	4. Prezentacja gruntów	5. Koszty organizacji i pozostałe koszty realizacji inwestycji	6. Amortyzacja wartości firmy	7. Program motywacyjny	8. Prawo wieczyste go użytkownika gruntów	9. Wynagrodzenie zmiennie	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	11. Środki pieniężne	12. Korekty prezentacyjne	MSSF na 31.12.2018
AKTYWA														
Aktywa trwałe, w tym	976 455	(51 793)	-	(6 432)	12 980	12 611	4 173	-	14 965	-	-	-	(10 607)	952 353
Aktywa niematerialne	334	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334
Wartość firmy	78 251	-	-	-	-	-	4 173	-	-	-	-	-	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	3 022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 022
Nieruchomości inwestycyjne	870 655	(51 793)	-	-	12 980	12 611	-	-	14 965	-	-	-	-	859 419
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

wycenianych metodą praw własności														
Pozostałe aktywa finansowe	5 659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 659
Pozostałe aktywa niefinansowe	7 401	-	-	(6 432)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	969
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11 133	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 607)	525
Aktywa obrotowe	125 117	-	(3 827)	(1 546)	(12 980)	(12 611)	-	-	-	-	-	-	-	94 152
Zapasy	25 661	-	-	-	(12 980)	(12 611)	-	-	-	-	-	-	-	70
Należności z najmu oraz pozostałe należności	7 768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 768
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	41 861	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 811	-	49 671
Pozostałe aktywa niefinansowe	22 734	-	(3 827)	(1 546)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 361
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 093	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7 811)	-	19 282
SUMA AKTYWÓW	1 101 572	(51 793)	(3 827)	(7 978)	-	-	4 173	-	14 965	-	-	-	(10 607)	1 046 505

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

PASYWA	PSR na 31.12.2018*	1. Wycena nieruchom ości inwestycyj nych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednict wa	4. Prezentacj a gruntów	5. Koszty aranżacji i pozostałe koszty realizacji inwestycji	6. Amortyza cja wartości firmy	7. Program motywacy jny	8. Prawo wieczyste go użytkowa nia	9. Wynagrod zenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	11. Środki pieniężne	12. Korekty prezentacy jne	MSSF na 31.12.2018
Kapitał własny ogółem	425 826	(41 952)	(3 100)	(6 462)	-	-	4 173	-	-	-	-	-	-	378 485
Kapitał podstawowy	226 177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226 177
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	199 552	(41 952)	(3 100)	(6 462)	-	-	4 173	-	-	-	-	-	100	152 311
Kapitał zapasowy	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100)	-
Zobowiązania dlugoterminowe	479 854	(9 841)	(727)	(1 516)	-	-	-	-	14 963	-	-	-	(10 607)	472 126
Kredyty i pożyczki	356 315	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	356 315
Obligacje	60 960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60 960
Zobowiązania inwestycyjne	5 464	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 464
Zobowiązania z tytułu leasingu	596	-	-	-	-	-	-	-	14 963	-	-	-	-	15 559
Pozostałe zobowiązania finansowe	6 051	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 051
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	50 468	(9 841)	(727)	(1 516)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 607)	27 777
Zobowiązania krótkoterminowe	195 892	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	195 894
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17 354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17 354
Kredyty i pożyczki	65 491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65 491
Obligacje	36 566	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36 566
Zobowiązania inwestycyjne	53 270	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53 270
Zobowiązania z tytułu leasingu	610	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	612
Pozostałe zobowiązania finansowe	9 388	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9 388
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	11 455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 455
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	1 431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 431
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	327	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	327
Zobowiązania ogółem	675 746	(9 841)	(727)	(1 516)	-	-	-	-	14 965	-	-	-	(10 607)	668 020
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	1 101 572	(51 793)	(3 827)	(7 978)	-	-	4 173	-	14 965	-	-	-	(10 607)	1 046 505

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Uzgodnienie całkowitych dochodów za rok zakończony 31.12.2018 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 31.12.2018*	1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednictwa	6. Amortyzacja wartości firmy	7. Program motywacyjny	8. Prawo wieczystego użytkowania gruntów	9. Wynagrodzenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	12. Korekty prezentacyjne	MSSF na 31.12.2018
Przychody z najmu i aranżacji	21 083	-	-	-	-	-	-	-	(545)	(1 363)	19 175
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(12 291)	-	-	-	-	-	23	-	545	-	(11 723)
Wynik z najmu i aranżacji	8 792	-	-	-	-	-	23	-	-	(1 363)	7 452
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	247 160	(21 903)	(3 827)	(7 978)	-	-	-	-	-	-	213 452
Koszty ogólnego zarządu	(19 247)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19 247)
Pozostałe przychody operacyjne	373	-	-	-	-	-	-	-	-	1 359	1 732
Pozostałe koszty operacyjne	(5 324)	-	-	-	4 173	-	-	-	-	4	(1 147)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	231 754	(21 903)	(3 827)	(7 978)	4 173	-	23	-	-	-	202 242
Przychody finansowe	3 207	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 207
Koszty finansowe	(17 199)	-	-	-	-	-	(23)	-	-	-	(17 222)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) brutto	217 762	(21 903)	(3 827)	(7 978)	4 173	-	-	-	-	-	188 227

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Podatek dochodowy	(43 226)	4 162	727	1 516	-	-	-	-	-	-	(36 821)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	174 536	(17 741)	(3 100)	(6 462)	4 173	-	-	-	-	-	151 406
Inne całkowite dochody											
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)
Inne całkowite dochody netto	(3)										(3)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	174 533	(17 741)	(3 100)	(6 462)	4 173	-	-	-	-	-	151 403

Uzgodnienie bilansu/sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2019 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 31.12.2019*	1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednictwa	4. Prezentacja gruntów	5. Koszty aranżacji i pozostałe koszty realizacji inwestycji	6. Amortyzacja wartości firmy	7. Program motywacyjny	8. Prawo wieczystego użytkowania	9. Wynagrodzenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	11. Środki pieniężne	12. Korekty prezentacyjne	MSSF na 31.12.2019
AKTYWA														
Aktywa trwałe, w tym	1 323 464	35 294	-	(448)	19 075	27 490	8 347	-	16 181	179	-	-	(18 904)	1 410 678
Aktywa niematerialne	351	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	351
Wartość firmy	74 078	-	-	-	-	-	8 347	-	-	-	-	-	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	2 460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 460
Nieruchomości inwestycyjne	1 211 386	35 294	-	-	19 075	27 490	-	-	16 181	-	-	-	-	1 309 426

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Udziały wyceniane metodą praw własności	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	11 593	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 593
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 359	-	-	(448)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 911
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	20 237	-	-	-	-	-	-	-	-	179	-	-	(18 904)	1 512
Aktywa obrotowe	176 621	(45)	(636)	(8 921)	(19 075)	(27 490)	-	-	-	-	-	-	-	120 454
Zapasy	58 356	(45)	-	-	(19 075)	(27 490)	-	-	-	-	-	-	-	11 746
Należności z najmu oraz pozostałe należności	14 507	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 507
Należności z tytułu podatku dochodowego	185	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185
Pozostałe aktywa finansowe	23 443	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 408	-	33 850
Pozostałe aktywa niefinansowe	27 904	-	(636)	(8 921)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18 347
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52 226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10 408)	-	41 818
SUMA AKTYWÓW	1 500 085	35 249	(636)	(9 369)	-	-	8 347	-	16 181	179	-	-	(18 904)	1 531 131

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

PASYWA	PSR na 31.12.2019*	1. Wycena nieruchom ości inwestycyj nych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednict wa	4. Prezentacj a gruntów	5. Koszty aranżacji i pozostałe koszty realizacji inwestycji	6. Amortyzac ja wartości firmy	7. Program motywacyj ny	8. Prawo wieczysteg o użytkowan ia	9. Wynagrod zenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	11. Środki pieniężne	12. Korekty prezentacy jne	MSSF na 31.12.2019
Kapitał własny ogółem	501 540	28 552	(515)	(7 589)	-	-	8 347	-	-	(765)	-	-	-	529 570
Kapitał podstawowy	226 177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226 177
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	275 261	28 552	(515)	(7 589)	-	-	8 347	-	-	(765)	-	-	100	303 391
Kapitał zapasowy	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100)	-
Zobowiązania długoterminowe	667 206	6 697	(121)	(1 780)	-	-	-	-	16 179	270	-	-	(18 904)	669 547
Kredyty i pożyczki	573 258	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	573 258
Obligacje	29 268	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29 268
Zobowiązania inwestycyjne	5 890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 890
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	16 179	-	-	-	-	16 179
Pozostałe zobowiązania finansowe	4 932	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 932
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	270	-	-	-	270
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53 858	6 697	(121)	(1 780)	-	-	-	-	-	-	-	(18 904)	39 750	
Zobowiązania krótkoterminowe	331 339	-	-	-	-	-	-	-	2	673	-	-	332 014	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16 431	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 431	
Kredyty i pożyczki	88 211	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87 364	
Obligacje	68 938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68 938	
Zobowiązania inwestycyjne	82 680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82 680	
Zobowiązania z tytułu leasingu	596	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	598	
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	67 482	-	-	-	-	-	-	-	-	673	-	-	68 155	
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	2 618	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 618	
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 230	
Zobowiązania ogółem	998 545	6 697	(121)	(1 780)	-	-	-	-	16 181	943	-	-	(18 904)	1 001 561
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	1 500 085	35 249	(636)	(9 369)	-	-	8 347	-	16 181	178	-	-	(18 904)	1 531 131

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Uzgodnienie całkowitych dochodów za rok zakończony 31.12.2019 roku w związku z przejściem na MSSF

	PSR na 31.12.2019*	1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych w budowie	2. Ujęcie aktywa - czynsz liniowy	3. Ujęcie aktywa - koszty pośrednictwa	6. Amortyzacja wartości firmy	7. Program motywacyjny	8. Prawo wieczystego użytkowania gruntów	9. Wynagrodzenie zmienne	10. Przychody - Grupa jako pośrednik	12. Korekty prezentacyjne	MSSF na 31.12.2019
Przychody z najmu i aranżacji	37 886	-	-	-	-	-	-	-	(1 947)	(823)	35 116
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(24 961)	-	-	-	-	-	276	-	1 947	3 900	(18 838)
Zysk z nieruchomości inwestycyjnych	12 925	-	-	-	-	-	276	-	-	3 077	16 278
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	130 442	87 043	3 191	(1 391)	-	-	(1)	(1 286)	-	-	217 998
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(19 088)	-	-	-	-	(1 713)	-	342	-	(3 900)	(24 359)
Pozostałe przychody operacyjne	3 770	-	-	-	-	-	-	-	-	(420)	3 350
Pozostałe koszty operacyjne	(7 928)	-	-	-	4 173	-	-	-	-	1 243	(2 512)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	120 121	87 043	3 191	(1 391)	4 173	(1 713)	275	(944)	-	-	210 755
Przychody finansowe	8 269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 269
Koszty finansowe	(20 492)	-	-	-	-	-	(275)	-	-	-	(20 767)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Zysk/(strata) brutto	107 898	87 043	3 191	(1 391)	4 173	(1 713)	-	(944)	-	-	198 257
Podatek dochodowy	(22 188)	(16 538)	(606)	264	-	-	-	179	-	-	(38 889)
Zysk/(strata) netto za rok obrotowy	85 710	70 505	2 585	(1 127)	4 173	(1 713)	-	(765)	-	-	159 368
Inne całkowite dochody											
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Inne całkowite dochody netto	5										5
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK	85 715	70 505	2 585	(1 127)	4 173	(1 713)	-	(765)	-	-	159 373

* Dane według PSR pochodzą z pierwszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy sporządzonego za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

7.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień przejścia na MSSF

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2018 roku

1 stycznia 2018

AKTYWA	
Aktywa trwale	
Aktywa niematerialne	193
Wartość firmy	82 425
Rzeczowe aktywa trwale	2 615
Nieruchomości inwestycyjne	116 310
Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-
Pozostałe aktywa finansowe	5 167
Pozostałe aktywa niefinansowe	293
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	5 787
	212 790
Aktywa obrotowe	
Zapasy	1 286
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	4 807
Należności z tytułu podatku dochodowego	-
Pozostałe aktywa finansowe	52 293
Pozostałe aktywa niefinansowe	23 816
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 175
	88 377
	301 167
SUMA AKTYWÓW	
PASYWA	
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej)	
Kapitał podstawowy	120 319
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	-
Zyski zatrzymane/ Niepokryte straty	6 060
Kapitał zapasowy	-
Kapitał własny ogółem	126 379
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty i pożyczki	13 648
Obligacje	56 043
Zobowiązania inwestycyjne	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 134
Pozostałe zobowiązania finansowe	3 286
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	-
Rezerwa	-
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	712
	85 823
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 738
Kredyty i pożyczki	18 240
Obligacje	16 347
Zobowiązania inwestycyjne	29 758
Zobowiązania z tytułu leasingu	1
Pozostałe zobowiązania finansowe	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	10 152
Rezerwy	60
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	8 288
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 381
	88 965
Zobowiązania ogółem	174 788
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	301 167

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) w tym Zmiany do MSSF 17 (opublikowano 25 czerwca 2020) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1: *Prezentacja sprawozdań finansowych – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe oraz Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie* (opublikowano odpowiednio dnia 23 stycznia 2020 roku oraz 15 lipca 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 3: *Zmiany do odniesień do Zatożeń Konceptyjnych* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 16: *Rzeczowe aktywa trwałe: przychody osiągnięte przed oddaniem do użytkowania* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSR 37: *Umowy rodzące obciążenia – koszty wypełnienia obowiązków umownych* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2018-2020* (opublikowano dnia 14 maja 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 4: *Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9* (opublikowano dnia 25 czerwca 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16: *Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych – Faza 2* (opublikowano dnia 27 sierpnia 2020 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: *Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później;
- Zmiany do MSR 8: *Definicja wartości szacunkowych* (opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiany do MSSF 16: *Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021* (opublikowano dnia 31 marca 2021 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 kwietnia 2021 roku lub później;
- Zmiany do MSR 12: *Podatek odroczonego dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* (opublikowano dnia 6 maja 2021 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania

finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

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

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd nie zakończył jeszcze prac nad oceną wpływu wprowadzenia pozostałych standardów oraz interpretacji na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych.

9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Cavatina Holding S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za lata zakończone 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych (po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z MSSF – sprawozdania finansowe jednostek zależnych i współkontrolowanych sporządzane zgodnie z ustawą o rachunkowości) sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności w stosowanych zasadach rachunkowości wprowadza się korekty.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez jednostkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy:

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

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

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

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

Zmiany w udziale własnościowym jednostki dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością

godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli jednostki dominującej.

9.2. Nabycie jednostek gospodarczych i wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych rozlicza się metodą nabycia. Koszt przejęcia ustala się jako sumę przekazanej zapłaty, która jest wyceniana według wartości godziwej na dzień przejęcia, oraz kwoty wszelkich udziałów niekontrolujących w jednostce przejmowanej. Koszty związane z przejęciem są rozliczane w koszty w momencie ich poniesienia i zaliczane do kosztów ogólnego zarządu.

Grupa nabywa przedsięwzięcie w sytuacji gdy nabyty zbiór działań i aktywów obejmuje co najmniej jeden wkład i jeden znaczący proces, które łącznie znacząco przyczyniają się do zdolności do tworzenia produktu. Jeżeli zespół działań i aktywów nie ma produktów na dzień przejęcia, nabyty proces (lub grupę procesów) uznaje się za znaczący wyłącznie gdy ma on znaczenie krytyczne dla zdolności do rozwijania lub przekształcania nabytego wkładu lub wkładów w produkty oraz nabyte wkłady obejmują zarówno zorganizowaną siłę roboczą, która posiada niezbędne umiejętności, wiedzę lub doświadczenie na potrzeby prowadzenia tego procesu (lub grupy procesów), jak i inne wkłady, które zorganizowana siła robocza mogłaby rozwijać lub przekształcać w produkty. Jeżeli zespół działań i aktywów ma produkty na dzień przejęcia, nabyty proces (lub grupę procesów) uznaje się za znaczący, jeśli ma krytyczne znaczenie dla zdolności do kontynuowania wytwarzania produktów, a nabyte wkłady obejmują zorganizowaną siłę roboczą, która posiada niezbędne umiejętności, wiedzę lub doświadczenie na potrzeby prowadzenia tego procesu (lub grupy procesów) lub jeśli znacząco przyczynia się do zdolności do kontynuowania wytwarzania produktów i jest uważany za wyjątkowy lub rzadki lub nie można go zastąpić bez znacznych kosztów, nakładów lub opóźnień w odniesieniu do zdolności do kontynuowania wytwarzania produktów.

Wartość firmy wycenia się początkowo według kosztu (będącego nadwyżką sumy przekazanej zapłaty i kwoty ujętej dla udziałów niekontrolujących i wszelkich poprzednich posiadanych udziałów nad możliwymi do zidentyfikowania nabytymi aktywami netto i przejętymi zobowiązaniami i zobowiązaniami warunkowymi). Jeżeli wartość godziwa nabytych aktywów netto przekracza łączną przekazaną zapłatę, Grupa dokonuje ponownej oceny, czy prawidłowo zidentyfikowała wszystkie nabyte aktywa i wszystkie przejęte zobowiązania oraz dokonuje przeglądu procedur stosowanych do wyceny kwot, które mają być ujęte na dzień przejęcia. Jeżeli ponowna wycena nadal skutkuje nadwyżką wartości godziwej nabytych aktywów netto nad łączną przekazaną zapłatą, zysk jest ujmowany w rachunku zysków i strat.

Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki.

Na dzień przejęcia nabyta wartość firmy jest alokowana do każdego z ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które mogą skorzystać z synergii połączenia. Każdy ośrodek, lub zespół ośrodków, do którego została przypisana wartość firmy:

- odpowiada najniższemu poziomowi w Grupie, na którym wartość firmy jest monitorowana na wewnętrzne potrzeby zarządcze oraz
- jest nie większy niż jeden segment operacyjny określony zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Odpis z tytułu utraty wartości ustalany jest poprzez oszacowanie odzyskiwalnej wartości ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego została alokowana dana wartość firmy. W przypadku, gdy odzyskiwalna wartość ośrodka wypracowującego środki pieniężne jest niższa niż wartość bilansowa, ujęty zostaje odpis z tytułu utraty wartości.

W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

9.3. Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych

Współkontrola to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który ma miejsce, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne związane z tą działalnością wymagają wspólnej zgody stron posiadających współkontrolę.

Rok obrotowy jednostek współkontrolowanych i jednostki dominującej jest jednakowy. Spółki współkontrolowane stosują zasady rachunkowości zawarte w Ustawie. Przed obliczeniem udziału w aktywach netto jednostek współkontrolowanych dokonuje się odpowiednich korekt w celu doprowadzenia danych finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF stosowanymi przez jednostkę dominującą.

Inwestycje Grupy w jednostkach współkontrolowanych są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce współkontrolowanej ujmuje się początkowo według kosztu, a następnie koryguje w celu uwzględnienia udziału Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki współkontrolowanej, biorąc pod uwagę procent posiadanego zaangażowania kapitałowego. W przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną i zmiany statusu jednostki na jednostkę współkontrolowaną, udziały w tej jednostce wyceniane są według wartości godziwej na moment utraty kontroli.

Inwestycję w jednostce współkontrolowanej ujmuje się metodą praw własności od dnia, w którym dany podmiot uzyskał status jednostki współkontrolowanej. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę współkontrolowaną kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji. Kwotę, o jaką udział Grupy w wartości godziwej netto w możliwych do zidentyfikowania aktywach i zobowiązaniach przekracza koszty inwestycji, ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym w okresie, w którym dokonano tej inwestycji.

Przy ocenie konieczności ujęcia utraty wartości inwestycji Grupy w jednostce współkontrolowanej stosuje się wymogi MSR 36 „Utrata wartości aktywów”. W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji testuje się na utratę wartości jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną z wartością bilansową. Ujęta utrata wartości stanowi część wartości bilansowej inwestycji. Odwrócenie tej utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w stopniu odpowiadającym późniejszemu zwiększeniu wartości odzyskiwalnej inwestycji.

Grupa przestaje stosować metodę praw własności w dniu, kiedy dana inwestycja przestaje być jej jednostką współkontrolowaną lub stowarzyszoną oraz w sytuacji, gdy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Różnicę między wartością bilansową jednostki współkontrolowanej na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej jednostki współkontrolowanej lub stowarzyszonej.

Grupa kontynuuje stosowanie metody praw własności, jeżeli inwestycja w jednostkę stowarzyszoną staje się inwestycją we wspólne przedsięwzięcie lub odwrotnie: jeżeli inwestycja we wspólne przedsięwzięcie staje się inwestycją w jednostkę stowarzyszoną. W przypadku takich zmian udziałów właścicielskich nie dokonuje się przeszacowania wartości.

Jeżeli Grupa zmniejsza udział w jednostce współkontrolowanej, ale nadal rozlicza go metodą praw własności, przenosi na wynik finansowy część zysku lub straty uprzednio ujmowaną w pozostałych całkowitych dochodach, odpowiadającą zmniejszeniu udziału, jeżeli ten zysk lub strata podlega reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

9.4. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Ponadto, wartość godziwa instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu zostały ujawnione w nocie 36

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

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

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

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

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

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

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

- Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- Poziom 2 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- Poziom 3 – Techniki wyceny, dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

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

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości dotyczących wyceny do wartości godziwej

Zespół kontrolingu, po konsultacji z Zarządem, określa zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego wyceniania do wartości godziwej np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych, jak i wycen jednorazowych np. w przypadku aktywów przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej.

Niezależni renomowani rzeczoznawcy, przynajmniej raz w roku, są angażowani do przeprowadzenia wyceny znaczących aktywów takich jak nieruchomości inwestycyjne. Rzeczoznawcy wybierani są głównie spośród wiodących firm doradczych specjalizujących się w sektorze nieruchomości (Colliers, CBRE, JLL, Knight Frank, Savills, Emmerson).

Uzyskiwane od rzeczoznawców wyceny do wartości godziwej są szczegółowo analizowane pod kątem spójności założeń przyjętych w wycenie ze stanem faktycznym oraz aktualną wiedzą kierownictw Grupy (przede wszystkim w zakresie stopnia zaawansowania prac – w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, podpisanych umów najmu, oczekiwanego tempa komercjalizacji oraz możliwych do uzyskania parametrów umów najmu). W przypadku istotnych zmian wartości godziwej względem wartości wynikających z poprzednich wycen kierownictwo, we współpracy z rzeczoznawcami, szczegółowo analizuje przyczyny zmiany wartości w podziale na wpływ zastosowanych stóp dyskonta oraz pozostałych założeń przyjętych w wycenie.

Na potrzeby ujawnienia wyników wyceny do wartości godziwej Grupa ustaliła klasy aktywów i zobowiązań na podstawie rodzaju, cech i ryzyka związanego z poszczególnymi składnikami aktywów i zobowiązań oraz poziom w hierarchii wartości godziwej, jak opisano powyżej.

9.5. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej, czyli w zysku / stracie okresu.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
USD	3,7584	3,7977	3,7597
EUR	4,6148	4,2585	4,3000
GBP	5,1327	4,9971	4,7895

9.6. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/ kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. W skład kosztu wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia. Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

Grupa prezentuje w pozycji rzeczowych aktywów trwałych aktywa z tytułu leasingu, zasady ujmowania i wyceny aktywów z tytułu leasingu zostały opisane w punkcie 9.9.

9.7. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne (zakończone) są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. Wyceny

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej sporządzane są przynajmniej raz w roku przez renomowanych, niezależnych rzeczoznawców.

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

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

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

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

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

Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu do użytkowania aktywów wynikające z prawa wieczystego użytkowania gruntu w ramach nieruchomości inwestycyjnych, który to składnik powiększa wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych wynikającą z operatów szacunkowych.

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

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

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

Ustalając kwotę wynagrodzenia, które należy uwzględnić w zyskach lub stratach wynikających z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze sprawozdania z sytuacji finansowej, grupa bierze pod uwagę skutki wynagrodzenia zmiennego, istnienie znaczącego elementu finansowania, wynagrodzenie niepieniężne oraz wynagrodzenie płatne kupującemu (jeśli dotyczy) zgodnie z wymogami dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej określonymi w MSSF 15.

9.8. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale i ich grupy do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji, gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa Grupy do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu dokonania klasyfikacji. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych sprzedaż uznaje się za prawdopodobną jeśli spełnione są równocześnie dwa warunki: podpisano umowę wstępną sprzedaży nieruchomości lub jednostki zależnej oraz spełniono warunki zawieszające określone w tej umowie.

Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

9.9. Leasing

9.9.1. Grupa jako leasingobiorca

Grupa ocenia w momencie zawarcia umowy, czy umowa jest leasingiem lub zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Grupa stosuje jednolite podejście do ujmowania i wyceny wszystkich leasingów, z wyjątkiem leasingów krótkoterminowych oraz leasingów aktywów o niskiej wartości. W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Dla umów leasingu, których przedmiotem jest składnik majątku, który zgodnie z politykami rachunkowości Grupy wyceniany jest w wartości godziwej, Grupa nie amortyzuje takiego aktywów z tytułu prawa do użytkowania a wycenia je w wartości godziwej.

Grupa klasyfikuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania wynikające z podpisanych umów/wydanymi decyzjami do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

Typ umowy oraz sposób prezentacji w bilansie	Sposób wyceny na dzień bilansowy
Umowy najmu powierzchni biurowych na własne potrzeby:	
- środki trwałe	Amortyzacja
Umowy najmu środków transportu:	
- środki trwałe	Amortyzacja
Użytkowanie wieczyste gruntów:	
- nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie	Wycena do wartości godziwej

Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

Leasing krótkoterminowy i leasing aktywów o niskiej wartości

Grupa stosuje zwolnienie z ujmowania leasingu krótkoterminowego do swoich krótkoterminowych umów leasingu (tj. umów, których okres leasingu wynosi 12 miesięcy lub krócej od daty rozpoczęcia i nie zawiera opcji kupna). Grupa stosuje również zwolnienie w zakresie ujmowania leasingu aktywów o niskiej wartości w odniesieniu do leasingu np. sprzętu biurowego o niskiej wartości (poniżej 20 tysięcy złotych). Opłaty leasingowe z tytułu leasingu krótkoterminowego i leasingu aktywów o niskiej wartości ujmowane są jako koszty metodą liniową przez okres trwania leasingu.

9.9.2. Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Grupa ujmuje opłaty leasingowe z leasingów operacyjnych jako dochód metodą liniową.

Grupa prezentuje bazowe składniki aktywów objęte leasingiem operacyjnym w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z charakterem bazowego składnika aktywów.

9.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych, w tym składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmuje się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na to, że odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości, który był ujęty w okresach poprzednich w odniesieniu do danego składnika aktywów jest zbędny, lub czy powinien zostać zmniejszony. Jeżeli takie przesłanki występują, Grupa szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Poprzednio ujęty odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ulega odwróceniu wtedy i tylko wtedy, gdy od momentu ujęcia ostatniego odpisu aktualizującego nastąpiła zmiana wartości szacunkowych stosowanych do ustalenia wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów. W takim przypadku, podwyższa się wartość bilansową składnika aktywów do wysokości jego wartości odzyskiwalnej. Podwyższona kwota nie może przekroczyć wartości bilansowej składnika aktywów, jaka zostałaby ustalona (po uwzględnieniu umorzenia), gdyby w ubiegłych latach nie ujęto odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w odniesieniu do tego składnika aktywów. Odwrócenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości składnika aktywów ujmuje się niezwłocznie jako przychód. Po odwróceniu odpisu aktualizującego, w kolejnych okresach odpis amortyzacyjny dotyczący danego składnika jest korygowany w sposób, który pozwala w ciągu pozostałego okresu użytkowania tego składnika aktywów dokonywać systematycznego odpisania jego zweryfikowanej wartości bilansowej pomniejszonej o wartość końcową.

9.11. Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

Klasyfikacja składników jest dokonywana na moment początkowego ujęcia. Uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz analizy charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

Wycena na moment początkowego ujęcia

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

Wycena po początkowym ujęciu

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

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

Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa klasyfikuje pochodne instrumenty finansowe.

Dywidendy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

Zaprzestanie ujmowania

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

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

9.12. Utrata wartości aktywów finansowych

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

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz należności leasingowych, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. Kalkulując ryzyko kredytowe Grupa bierze pod uwagę stopień zabezpieczenia należności kaucjami oraz gwarancjami bankowymi. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług oraz należności leasingowe zostały przeanalizowane odrębnie, a poszczególne kategorie zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego, rodzaju transakcji dokonywanych z danymi kontrahentami oraz okresu przeterminowania należności. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Grupę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania.

Ponadto, Grupa tworzy odpisy specyficzne na należności zagrożone nieściągalnością (dla których stwierdzono wskaźniki braku uzasadnionych perspektyw odzyskania należności, w tym będące przedmiotem spraw spornych, objęte postępowaniem upadłościowym). Należności te w dalszym ciągu są przedmiotem działań służących ich odzyskaniu. Przeterminowane należności z tytułu dostaw i usług oraz należności leasingowe są usuwane z ksiąg w przypadku stwierdzenia braku możliwości ich skutecznej egzekucji (np. poprzez postanowienie komornicze o bezskuteczności egzekucji).

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

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

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

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegotjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Grupa dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem

finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niemodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

9.13. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Grupa w ramach zapasów prezentuje przede wszystkim grunty przeznaczone do odsprzedaży w toku zwykłej działalności operacyjnej, dla których cena sprzedaży netto możliwa do uzyskania jest szacowana na podstawie operatów szacunkowych.

9.14. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności

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

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

Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą – odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe, zaliczki związane z nabywanymi gruntami prezentowane są w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

Pozostałe należności obejmują w szczególności kwoty zatrzymane w związku ze sprzedawanymi nieruchomościami.

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

9.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne

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

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

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

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

9.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz zobowiązania z tytułu ponoszonych nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, uwzględniając ich wartość rynkową na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w zysku lub stracie jako koszty lub przychody finansowe.

Inne zobowiązania finansowe, niebędące instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

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

Pozostałe zobowiązania niefinansowe obejmują w szczególności zobowiązania wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku od towarów i usług oraz zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez świadczenie usług lub dostawę nieruchomości inwestycyjnych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.18. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych

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

Zmiana warunków umownych

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

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

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

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

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych

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

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

9.19. Rezerwy

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

Grupa nie tworzy rezerw na gwarancje i naprawy usterek z tytułu pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, ponieważ całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom, którzy przejmują odpowiedzialność za jakość wykonanych prac. W razie materializacji roszczenia ze strony najemcy / nabywcy budynku Grupa ma możliwość wezwania podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może wykorzystać na ten cel zatrzymane kaucje gwarancyjne.

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

9.20. Płatności w formie akcji

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

9.20.1. Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw. Wartość godziwa ustalana jest przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o model dwumianowy, o którym dalsze informacje przedstawione są w punkcie 23.1. Przy wycenie transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych uwzględniane są rynkowe warunki nabycia uprawnień (związane z ceną akcji jednostki dominującej) oraz warunki inne niż warunki nabycia uprawnień.

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

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

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

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

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

9.21. Przychody

9.21.1. Przychody z najmu i aranżacji

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców. Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza w szczególności:

- przychody z wynajmu nieruchomości biurowych rozpoznawane zgodnie z MSSF 16,
- przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur zgodnie z MSSF 15,
- przychody z tytułu wykonania aranżacji wykraczających poza standardowo oferowany zakres ujmowane zgodnie z MSSF 15.

MSSF 16 Przychody z wynajmu

Zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, przychody z tytułu najmu powierzchni biurowych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów. Aktywa rozpoznane z tytułu liniowego wyrównania przychodów w okresach bezczynszowych ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach nieruchomości inwestycyjnych. Grupa przyjęła opisany sposób prezentacji ponieważ tego typu zachęty są niezbędne do pozyskania najemców i determinują wielkość przychodów z tytułu najmu, która stanowi podstawę wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej przy użyciu metody dochodowej.

MSSF15 zasady ogólne

Podstawową zasadą MSSF 15 jest ujmowanie przychodów w momencie transferu dóbr i usług do klienta, w wartości odzwierciedlającej cenę oczekiwaną przez Grupę, w zamian za przekazanie tych dóbr i usług. Zasady te są stosowane przy wykorzystaniu modelu pięciu kroków:

- zidentyfikowano umowę z klientem,
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,
- określono cenę transakcji,
- dokonano alokacji ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęto przychody w momencie realizacji zobowiązania wynikającego z umowy.

Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości MSSF 15

Grupa realizuje przychody z umów z klientami z tytułu usług tzw. services charges (takich jak sprzątanie, ochrona, prowadzenie recepcji) jako odrębny element nie leasingowy umów najmu. Grupa przeprowadziła analizę pośrednik vs. zleceniodawca dla service charges i uznała, że Grupa jest zleceniodawcą i może rozpoznawać przychody w szyku rozwartym. Natomiast przychody z tytułu mediów refakturowanych na najemców prezentowane są netto, tj. pomniejszone o poniesione koszty.

Przychód ustala się w kwocie równej cenie transakcyjnej uzgodnionej w umowie z klientem w trakcie spełniania zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonej usługi klientowi. W odniesieniu do umów dotyczących usług ciągłych, na podstawie których Grupa ma prawo do otrzymania od klienta wynagrodzenia w kwocie, która odpowiada bezpośrednio wartości, jaką dla klienta ma świadczenie dotychczas wykonane, Grupa ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

Przychody z tytułu wykonania aranżacji MSSF 15

Grupa realizuje aranżacje powierzchni biurowych, które wykraczają poza standardowe wykończenie powierzchni oddanych w najem. Koszty aranżacji dodatkowych są ponoszone przez klientów. W ocenie Grupy dodatkowa aranżacja to odrębna usługa od najmu powierzchni biurowej i świadczona jest na zlecenie najemcy niezależnie. Grupa ujmuje przychody z tego tytułu w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie zakończenia i zaakceptowania prac. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Grupie po przekazaniu powierzchni biurowej najemcy. Czas trwania kontraktów jest relatywnie krótki i wynosi od 1 do 2 miesięcy. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi.

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

Grupa ujmuje dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach nieruchomości inwestycyjnych. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy to koszty ponoszone przez Grupę w celu doprowadzenia do zawarcia umowy z klientem, których Grupa nie poniosłaby, jeżeli umowa nie zostałaby zawarta. Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy obejmują koszty pośrednictwa w znalezieniu najemców i doradztwa do podpisania umowy najmu. Składnik aktywów jest systematycznie amortyzowany, w czasie trwania najmu, z którym jest powiązany. Grupa dokonuje aktualizacji okresu amortyzacji, aby odzwierciedlić istotną zmianę oczekiwanego okresu przekazywania klientowi dóbr lub usług, z którymi powiązany jest składnik aktywów.

9.21.2. Odsetki

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

9.21.3. Dywidendy

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

9.22. Wynik z tytułu zbycia nieruchomości

Grupa rozpoznaje rodzaje i liczby świadczeń, do których zobowiązała się na rzecz kupującego w ramach umowy sprzedaży nieruchomości, w tym z tytułu gwarancji czynszowych.

W ramach sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Grupa ujmuje wynik w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie podpisania aktu notarialnego, który jest momentem przeniesienia kontroli nad nieruchomością na nabywcę. Grupa ujmuje kwotę przychodu w wysokości ceny wynikającej z transakcji określonej w drodze umowy kupna-sprzedaży między jednostką a kupującym. Jej poziom ustala się według wartości godziwej zapłaty, przy uwzględnieniu kwoty przyszłych zobowiązań wynikających z treści ekonomicznej zawartej umowy.

Występującym w tego rodzaju kontraktach elementem zmiennym (z uwagi na jej zależność od przyszłych wydarzeń) jest kwota dotycząca gwarancji czynszowych. Pomimo niepewności, Grupa jest w stanie wiarygodnie oszacować koszt, jaki będzie musiała ponieść z tytułu niewynajętej powierzchni budynku w okresie wskazanym w umowie, na moment zawarcia umowy, który pomniejsza wynagrodzenie z umowy, a tym samym rozpoznawany wynik z tytułu zbycia nieruchomości. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych (w tym aktualizacji swojej oceny tego, czy wartości szacunkowe wynagrodzenia zmiennego podlegają ograniczeniom), tak aby w rzetelny sposób odzwierciedlały one okoliczności występujące na koniec okresu sprawozdawczego oraz zmiany okoliczności w trakcie okresu sprawozdawczego. Zmiany szacunku gwarancji czynszowych ujmowane są w wyniku z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży Grupa ujmuje jako element skonsolidowanego rachunku zysków i strat, w momencie rozpoznania wyniku z tytułu zbycia nieruchomości. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Cena sprzedaży nieruchomości uzyskiwana od nabywcy jest z reguły w tego typu umowach uiszczana w momencie sprzedaży. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald.

9.23. Podatki

9.23.1. Podatek bieżący

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

9.23.2. Podatek odroczony

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

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

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

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub współkontrolowanych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

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

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

9.23.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

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

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

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

9.24. Zysk netto na akcję

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

10. Przychody z najmu i aranżacji

10.1. Przychody w podziale na kategorie

Tabela poniżej przedstawia przychody z tytułu umów z klientami w podziale na kategorie, które odzwierciedlają sposób, w jaki czynniki ekonomiczne wpływają na charakter, kwotę, termin płatności oraz niepewność przychodów i przepływów pieniężnych:

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	35 613	18 903	10 312
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	23 408	16 213	8 863
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	7 388	6 631	2 060
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	16 020	9 582	6 803
	59 021	35 116	19 175

Zasady rozpoznawania przychodów, w rozbiciu na wymienione wyżej kategorie zostały opisane w punkcie 9.20. Sprzedaż jest realizowana na terytorium Polski.

W poszczególnych latach objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, Grupa posiadała kontrahentów, z którymi transakcje odpowiadały za więcej niż 10% łącznych przychodów danego roku. W 2018 roku byli to dwaj kontrahenci (osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tymi kontrahentami wyniosły odpowiednio 4 400 tys. PLN oraz 2 860 tys. PLN), w 2019 roku byli to dwaj kontrahenci (osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tymi kontrahentami wyniosły odpowiednio 4 100 tys. PLN oraz 3 900 tys. PLN), w 2020 roku byli to również dwaj kontrahenci (osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tymi kontrahentami wyniosły odpowiednio 13 480 tys. PLN oraz 9 900 tys. PLN). Żaden z kontrahentów nie odpowiadał za więcej niż 10% łącznych przychodów przez okres dłuższy niż jeden rok obrotowy. Odnotowywanie istotnych obrotów z pojedynczymi kontrahentami jest charakterystyczne dla rodzaju działalności prowadzonej przez Grupę, w której to kluczowi najemcy mają istotny udział w przychodach. Ponadto, bardzo często najemcy ci decydują na zakup dodatkowe usługi wykonania aranżacji ponad proponowany im w ramach umowy najmu standard, co dodatkowo zwiększa przychody Grupy. Żaden z kontrahentów nie odpowiadał jednak za więcej niż 10% przychodów w więcej niż jednym okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi.

Przychody odnotowane w transakcjach z powyższymi kontrahentami dotyczą jedyne go segmentu w którym działa Grupa, tj. segmentu budynków biurowych..

11. Segmenty operacyjne

Grupa prowadzi działalność polegającą na budowaniu oraz komercjalizacji budynków biurowych w ramach jednego segmentu operacyjnego. Działalność Grupy i jest prowadzona głównie przez jednostki celowe (SPV), które są właścicielem poszczególnych nieruchomości. Proces budowy prowadzony jest przez SPV, które korzystają z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na ich rzecz przez Cavatina GW Sp. z o.o. W ramach swojej działalności Grupa wytwarza jednolity produkt jakim jest budynek biurowy, który jest oferowany jedynie na rynku polskim (brak zróżnicowania geograficznego), natomiast decyzje zarządcze podejmowane są w oparciu o informacje obejmujące całe posiadane portfolio nieruchomości i bez odrębnego podziału na wyniki osiągnięte na generalnym wykonawstwie i procesie deweloperskim. Również w obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Mając na uwadze charakter działalności oraz powyżej opisany sposób zarządzania nią, Grupa nie wydziela odrębnych segmentów sprawozdawczych.

12. Przychody i koszty

12.1. Pozostałe przychody operacyjne

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Otrzymane kary	2 839	1 927	286
Pozostałe usługi niezwiązane z nieruchomościami inwestycyjnymi	2 863	824	1 363
Wynagrodzenie za odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży	2 292	-	-
Rozwiązanie odpisów	16	-	-
Inne	1 106	599	83
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	9 116	3 350	1 732

12.2. Pozostałe koszty operacyjne

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Utworzenie odpisu na należności	2 429	239	84
Kary umowne	-	506	-
Darowizny	3 683	-	-
Koszty zaniechania inwestycji	-	257	-
Koszty produkcji filmowej	-	60	-
Inne	1 433	1 450	1 063
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	7 545	2 512	1 147

12.3. Przychody finansowe

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	3 338	3 039	2 833
Odsetki bankowe	12	43	87
Odsetki pozostałe	68	3	-
Dodatnie różnice kursowe	-	127	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	4 579	-
Pozostałe przychody finansowe	558	478	287
Przychody finansowe ogółem	3 976	8 269	3 207

12.4. Koszty finansowe

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	17 833	14 629	7 042
Odsetki od obligacji	-	2 219	571
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	535	331	73
Pozostałe odsetki	1 404	170	1 118
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	2 891	1 218	1 229
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 706	-	1 600
Ujemne różnice kursowe	22 122	-	772
Inne koszty finansowe	3 418	2 200	4 817
Koszty finansowe ogółem	49 909	20 767	17 222

12.5. Koszty według rodzajów

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Amortyzacja	2 377	1 146	1 126
Materiały i energia	718	590	761
Usługi obce	12 498	11 140	11 003
Podatki i opłaty	473	382	282
Wynagrodzenia	1 980	5 525	2 844
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	1 407	1 096	623
Pozostałe koszty	2 366	4 480	2 608
Koszty ogólnego zarządu	21 819	24 359	19 247

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Amortyzacja	-	-	-
Materiały i energia	2 933	1 949	974
Usługi obce	21 414	15 071	9 956
Podatki i opłaty	1 451	1 646	735
Wynagrodzenia	78	36	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	19	9	-
Pozostałe koszty	175	127	58
Koszty związane z najmem i aranżacjami	26 070	18 838	11 723

12.6. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Wynagrodzenia	3 771	3 848	2 844
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 065	782	428
Świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-	-
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji	(1 713)	1 713	-
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	361	323	195
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	3 484	6 666	3 467
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	3 387	6 622	3 467
Pozycje ujęte w kosztach związanych z najmem i aranżacjami	97	44	-

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Ujęte w zysku lub stracie			
Bieżący podatek dochodowy	41 853	27 903	23 197
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	41 853	27 903	23 197
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	12 211	10 986	13 624
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych, w tym:	12 211	10 986	13 624
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	54 064	38 889	36 821

13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	199 777	198 284	188 227
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	37 958	37 669	35 763
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	54 064	38 889	36 821
Różnica, w tym:			
Wynikająca z różnic trwałych	(614)	844	556
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	303	376	502
Podatek odroczony od udziałów w jednostce konsolidowanej metodą praw własności (pierwotne ujęcie)	5 512	-	-
Sprzedaż udziałów w jednostce powiązanej	10 905	-	-

13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2020 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2020 roku*</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	61 845	58 175	27 870	21 103
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	975	199	1 166	(221)
Środki trwałe w leasingu	1 782	189	1 593	(40)
Dodatnie różnice kursowe	349	42	307	34
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	2 878	35	3 429	(607)
Udziały w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	5 512	-	5 512	-
Inne	207	14	4 883	-
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(42 349)	(18 904)	(23 445)	(8 296)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 199	39 750	21 316	11 973
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Rozliczenie międzyokresowe kosztów z tytułu realizacji inwestycji	28 444	12 456	15 988	7 389
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	-	829	(777)	(1 160)
Ujemne różnice kursowe	2 516	29	5 454	(122)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 452	4 259	5 134	1 251
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	1 215	249	1 404	(270)
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	147	72	77	53
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 281	292	1 989	63
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	38	-	38	(110)
Limit finansowania dłużnego	1 660	1 575	3 276	1 575
Inne	593	655	(33)	614
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finans.	(42 349)	(18 904)	(23 445)	(8 296)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	997	1 512	9 105	987
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	12 211	10 986

*różnica pomiędzy bilansową zmianą podatku odroczonego, a podatkiem odroczonego w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynika z podatku ujętego w jednostce powiązanej Cavatina Office Sp. z o.o. do dnia utraty nad nią kontroli.

	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	58 175	37 072	21 103	17 835
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	199	420	(221)	420
Środki trwałe w leasingu	189	229	(40)	44
Dodatnie różnice kursowe	42	8	34	12
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	35	642	(607)	642
Inne	14	14	-	14
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(18 904)	(10 608)	(8 296)	(7 165)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 750	27 777	11 973	11 802
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Rozliczenie międzyokresowe z tytułu realizacji inwestycji	12 456	5 067	7 389	750
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	829	1 988	(1 159)	1 634
Ujemne różnice kursowe	29	151	(122)	148
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 259	3 009	1 250	2 492
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	249	519	(270)	193
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	72	20	52	7
Zobowiązania z tytułu leasingu	292	229	63	49
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	-	110	(110)	110
Limit finansowania dłużnego	1 575	-	1 575	-
Inne	655	40	615	(40)
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(18 904)	(10 608)	(8 296)	(7 165)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	1 512	525	987	(1 822)
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	10 986	13 624

Na dzień 31.12.2020 roku terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych, na których rozpoznano aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego, przypadają na lata 2021 do 2025 w łącznej kwocie 33 956 tys. PLN.

14. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

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

	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2018</i>
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję	226 176 574	226 176 574	188 215 778

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Dywidenda z akcji zwykłych za 2019 rok, wypłacona dnia 22 lipca 2020 roku, wyniosła 4 000 tysięcy PLN zgodnie z uchwałą nr 5/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Cavatina Holding S.A. z dnia 24 czerwca 2020 roku (za 2018 rok, wypłacona dnia 28 czerwca 2019 roku: 10 000 tysięcy PLN zgodnie z uchwałą nr 4/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Cavatina Holding S.A. z dnia 28 czerwca 2019 roku).

Wartość dywidendy na jedną akcję zwykłą wypłaconej za rok 2019 wyniosła 0,02 PLN (za rok 2018: 0,04 PLN).

16. Leasing

16.1. Grupa jako leasingobiorca

Grupa posiada umowy leasingu samochodów, nieruchomości, prawo wieczystego użytkowania gruntów i inne. Okres leasingu wynosi:

- Samochodów - (3 – 5,5 lat)
- Nieruchomości biurowe - (do 5 lat)
- Prawo wieczystego użytkowania gruntów - (68-81 lat)
- Inne - (3,5 – 4 lat)

Zasadniczo Grupa nie jest uprawniona do przekazania leasingowanych aktywów w subleasing (z wyjątkiem prawa wieczystego użytkowania gruntów), ani też do cesji praw przysługujących jej na podstawie umów leasingu. Niektóre umowy zawierają wymagania dotyczące poziomów określonych wskaźników finansowych.

Aktywa użytkowane na mocy umów leasingu tj. samochody i inne ujmowane są w ramach rzeczowych aktywów trwałych. Prawo wieczystego użytkowania gruntów ujęte jest jako część nieruchomości inwestycyjnych, nie podlega amortyzacji.

Poniżej przedstawiono wartości bilansowe zobowiązań z tytułu leasingu oraz ich zmiany w okresie sprawozdawczym.

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Na dzień 1 stycznia	16 777	16 171	12 136
Zwiększenia (nowe leasingi)	8 343	1 784	4 516
Zmniejszenia (sprzedaż)	(12 744)	(568)	(1)
Aktualizacja wyceny	692	-	-
Płatności	(1 064)	(610)	(480)
Na dzień 31 grudnia	12 004	16 777	16 171
Krótkoterminowe	1 143	598	612
Długoterminowe	10 861	16 179	15 559

Analiza wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu została przedstawiona w punkcie 35.4 Ryzyko związane z płynnością.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

16.2. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Grupa występuje jako leasingodawca w odniesieniu do umów najmu powierzchni biurowych (leasing operacyjny) zlokalizowanych w posiadanych nieruchomościach inwestycyjnych. Zysk z najmu (przychód z najmu pomniejszony o koszty związane z najmem) ujęty przez Grupę w roku 2020 wyniósł 29 207 tysięcy PLN, w roku 2019 wyniósł 14 982 tysięcy PLN, w roku 2018 wyniósł 7 451 tysięcy PLN.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyskontowanych przedstawiała się następująco:

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
w 1 roku	27 261	36 093	21 760
w 2 roku	33 267	63 346	35 107
w 3 roku	48 927	80 164	36 261
w 4 roku	53 045	70 642	35 364
w 5 roku	46 854	56 535	25 695
powyżej 5 lat	112 017	203 934	23 068
	<u>321 371</u>	<u>510 714</u>	<u>177 255</u>

Powyższa tabela obejmuje przyszłe przychody z tytułu zawartych umów najmu, w tym część w zakresie nieruchomości inwestycyjnych, które na poszczególne dni bilansowe były jeszcze w trakcie budowy.

W ramach zawieranych umów najmu nie występują zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy. Grupa zarządza ryzykiem związanym z wszelkimi prawami, jakie zachowuje ona w odniesieniu do bazowych składników aktywów, które są przedmiotem leasingu poprzez odpowiednie zapisy umowne i ich egzekwowanie. Stosowane zapisy umowne zapewniają ochronę substancji majątkowej nieruchomości inwestycyjnych co z kolei umożliwia ich ponowne wynajęcie po zakończeniu okresu leasingu z dotychczasowym najemcą. Stosowane zapisy umowne dotyczą między innymi: zakresu możliwego sposobu użytkowania wynajmowanej powierzchni, obowiązku przestrzegania przepisów BHP, obowiązku usuwania drobnych usterek, obowiązku utrzymywania lokalu w czystości i porządku, zakazu dokonywania modyfikacji i ulepszeń na własną rękę przez najemcę, zakaz podnajmu bez uprzedniej zgody Grupy czy też obowiązku zawarcia stosownych umów ubezpieczenia wynajmowanej powierzchni.

17. Nieruchomości inwestycyjne

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone							Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Chmielna 89 Warszawa	Global Office Park C Katowice		
Saldo otwarcia, w tym	73 948	173 938	200 149	158 750	260 060	-	-	442 581	1 309 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 128	915	266	594	-	-	-	13 278	16 181
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	72 820	173 023	199 883	158 156	260 060	-	-	264 100	1 128 042
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	165 202	165 202
Zwiększenia, w tym:	2 280	3 982	11 031	11 001	48 950	161 900	26 343	446 800	712 287
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	594	-	-	141	1 179	1 914
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	13 373	93 470	10 942	140 210	257 995
Nakłady inwestycyjne	2 280	3 982	11 031	8 054	24 347	68 430	15 260	305 098	438 482
Inne	-	-	-	2 353	11 230	-	-	313	13 896
Transfery****	-	-	-	-	-	274 428	4 027	(278 455)	-
Zmniejszenia, w tym:	76 228	177 920	211 180	1 631	-	436 328	-	-	903 287
Prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	1 128	915	266	-	-	10 328	-	-	12 637
Sprzedaż	75 100	177 005	210 914	-	-	426 000	-	-	889 019
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	1 631	-	-	-	-	1 631
Saldo zamknięcia, w tym	-	-	-	168 120	309 010	-	30 370	610 926	1 118 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	-	-	-	1 187	-	-	141	4 130	5 458
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	-	-	-	166 933	309 010	-	30 229	451 721	957 893
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	155 075	155 075

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowanych według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 636 tysięcy PLN.

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14 532 tysięcy PLN.

**** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2020 roku wyniosły 17 566 tys. PLN.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone						Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamentum Wrocław	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków		
Saldo otwarcia, w tym	79 001	181 085	203 726	84 031	-	-	311 576	859 419
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 128	915	266	566	-	-	12 089	14 964
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	77 873	180 170	203 460	83 465	nie dotyczy	nie dotyczy	132 378	677 346
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	167 109	167 109
Zwiększenia, w tym:	-	-	22 259	9 038	102 137	196 699	252 590	582 723
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	-	-	-	1 784	1 784
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	77 175	122 425	65 369	264 969
Nakłady inwestycyjne	-	-	22 259	9 038	24 326	74 274	185 437	315 334
Inne	-	-	-	-	636	-	-	636
Transfery****	-	-	-	-	56 613	63 361	(119 974)	-
Zmniejszenia, w tym:	5 052	7 148	25 836	93 069	-	-	1 611	132 716
Prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	-	-	-	566	-	-	1	567
Sprzedaż	-	-	-	92 503	-	-	-	92 503
Aktualizacja wartości godziwej	5 012	1 887	25 836	-	-	-	-	32 735
Inne	40	5 261	-	-	-	-	1 610	6 911
Saldo zamknięcia, w tym	73 949	173 937	200 149	-	158 750	260 060	442 581	1 309 426
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 128	915	266	-	594	-	13 278	16 181
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	72 820	173 023	199 883	-	158 156	260 060	264 101	1 128 043
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	165 202	165 202

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowanych według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 3 827 tysięcy PLN.

*** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 636 tysięcy PLN.

**** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w roku 2019 wyniosły 17 754 tys. PLN.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone				Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem***
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamantum Wrocław		
Saldo otwarcia, w tym	-	-	-	-	116 311	116 311
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	-	-	-	-	11 190	11 190
wartość godziwa zgodnie z wyceną	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	44 580	44 580
koszt wytworzenia	-	-	-	-	60 541	60 541
Zwiększenia, w tym:	81 962	181 085	170 735	84 031	228 257	746 070
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie / aktualizacja stawek)	1 128	915	-	566	1 166	3 775
Aport	80 820	159 852	-	45 733	-	286 405
Aktualizacja wartości godziwej	-	9 571	126 581	28 489	51 772	216 413
Nakłady inwestycyjne	14	6 920	44 154	9 243	175 319	235 650
Inne	-	3 827	-	-	-	3 827
Transfery***	-	-	32 991	-	(32 991)	-
Zmniejszenia, w tym:	2 961	-	-	-	1	2 962
Prawo do użytkowania aktywów (sprzedaż)	-	-	-	-	1	1
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	2 961	-	-	-	-	2 961
Saldo zamknięcia, w tym	79 001	181 085	203 726	84 031	311 576	859 419
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 128	915	266	566	12 089	14 964
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	77 873	180 170	203 460	83 465	132 378	677 346
koszt wytworzenia	-	-	-	-	167 109	167 109

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowanych według kosztu wytworzenia. Wartość godziwa dotyczy tylko nieruchomości w budowie wycenianych według wartości godziwej.

** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 3 827 tysięcy PLN.

*** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w 2018 roku w wartości nieruchomości wyniosły 16 292 tys. PLN.

Ostatnia niezależna wycena nieruchomości inwestycyjnych miała miejsce na dzień bilansowy i została wykonana przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców. Obecna sytuacja (globalna i lokalna) związana ze światową pandemią wirusa COVID-19 powoduje trudności na wielu rynkach i w dłuższej perspektywie może przełożyć się na rynek nieruchomości komercyjnych. Może skutkować to wydłużeniem czasu komercjalizacji nieruchomości lub spadkiem stawek czynszowych, co w dłuższej perspektywie może również wpłynąć na możliwe do osiągnięcia ceny sprzedaży nieruchomości, jednak to czy zmiany takie wystąpią i jaka będzie ich skala nie można obecnie precyzyjnie przewidzieć.

Wpływ pandemii COVID-19 został uwzględniony w wycenach rzeczoznawców poprzez podwyższenie przez nich stosowanych stóp kapitalizacji (o ok. 0,2-0,6% - w zależności od lokalizacji i standardu nieruchomości) oraz wydłużenie oczekiwanych okresów komercjalizacji budynków (o ok. 3-6 miesięcy - w zależności od lokalizacji i standardu nieruchomości).

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

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia uzyskane ceny sprzedaży (w przypadku nieruchomości sprzedanych) / wartości godziwe (w przypadku nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 grudnia 2020 roku.

	Diamantum Office*	Equal Business Park A, B, C*	Chmielna 89**	Tischnera Office	Carbon Tower	Global Office Park C
Cena sprzedaży	78 265	432 929	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	-	-	426 000	309 010	166 933	30 229
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	14 252	70 367	210 611	135 799	75 545	10 942
Skumulowana marża ujęta w relacji do ceny sprzedaży/wartości godziwej (%)	18%	16%	49%	44%	45%	36%

* Nieruchomości Diamantum Office oraz Equal Business Park A i Equal Business Park B były wnoszone do Grupy przez Cavatina Sp. z o.o., zgodnie z obowiązującymi regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych, podlegały one wycenie do wartości godziwej na dzień dokonania aportu. W konsekwencji, część marży została rozpoznana w wynikach finansowych jednostki dokonującej aportu, co oznacza, że inwestycje te nie w pełni obrazują zdolność Grupy do generowania marż na działalności deweloperskiej.

** Wartość godziwa na dzień utraty kontroli nad jednostką zależną posiadającą nieruchomość inwestycyjną – transakcja szerzej opisana w punkcie 19.

	rok zakończony 31 grudnia 2020	rok zakończony 31 grudnia 2019	rok zakończony 31 grudnia 2018
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	233 801	217 998	213 452
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	256 364	232 234	213 452

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2020 roku poza wyceną nieruchomości inwestycyjnych zakończonych i nieruchomości inwestycyjnych w toku spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości obejmuje wynik na transakcji sprzedaży 65% udziałów

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

w spółce celowej, posiadającej budynek biurowy Chmielna 89, Cavatina Office Sp. z o.o. w kwocie 7 532 tys. PLN ponieważ z perspektywy Grupy sprzedaż udziałów w spółce celowej i sprzedaż nieruchomości posiadanej przez daną spółkę celową to bardzo zbliżone zdarzenie ekonomiczne oznaczające wyjście lub częściowe wyjście z danej inwestycji.

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2020 roku poza wyceną nieruchomości inwestycyjnych zakończonych i nieruchomości inwestycyjnych w toku spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości obejmuje wynik na transakcji sprzedaży Equal Business Park, w ramach której doszło do sprzedaży trzech budynków kompleksu oraz zawarcia umowy przedwstępnej w zakresie sprzedaży czwartego budynku, który na moment transakcji był jeszcze w trakcie budowy. Na dzień 31 grudnia 2020 roku warunki zawieszające zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży czwartego budynku (Equal Business Park D) nie zostały spełnione dlatego Grupa nie klasyfikuje tej nieruchomości jako dostępnej do sprzedaży. Cena uzyskana za nieruchomości Equal Business Park A-C, po korekcie o zmienny element wynagrodzenia wynikający z udzielonych gwarancji czynszowych wyniosła 432 929 tys. PLN (tj. kilka punktów procentowych poniżej wartości bilansowej tych nieruchomości na dzień sprzedaży, co było głównie spowodowane aktualnie panującymi warunkami rynkowymi związanymi z pandemią COVID-19).

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2019 roku poza wyceną nieruchomości inwestycyjnych zakończonych i nieruchomości inwestycyjnych w toku spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości obejmuje wynik na transakcji sprzedaży inwestycji Diamentum Office. Cena uzyskana za nieruchomość, po korekcie o zmienny element wynagrodzenia wynikający z udzielonych gwarancji czynszowych wyniosła 78 265 tys. PLN.

Na koniec prezentowanych okresów, Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych, które spełniałyby kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży.

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej i wycenianie są metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych zgodnie z którą wartość godziwa jest szacowana na podstawie założeń dotyczących wartości bieżącej korzyści i zobowiązań związanych z utrzymywaniem składnika aktywów przez okres ekonomicznej użyteczności włączając w to wartość końcową oraz wartość rezydualną. Metoda ta polega na prognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych, dla których jest szacowana rynkowa stopa dyskontowa, która uzależniona jest przede wszystkim od tzw. stóp kapitalizacji po których odbywają się transakcje kupna/sprzedaży podobnych nieruchomości, celem ustalenia wartości bieżącej strumienia przychodów. Stopa dyskonta wartości końcowej jest zwykle ustalana oddzielnie i różni się od stopy dyskontowej.

Okres prognozy, jak i konkretny harmonogram wpływów i wydatków jest określany przy uwzględnieniu zmian wynikających z przeglądu umów najmu, odnowienia najmu, dalszego podnajmu, planowanej przebudowy czy ponownego wyposażenia. Przepływ dla danego okresu jest zwykle szacowany jako dochód brutto skorygowany o koszt niewynajętej powierzchni, koszty nierefakturowane, koszty związane z nieściągnięciem należności, dodatkowe korzyści wpisane w umowy najmu, koszty utrzymania, koszty prowizji agentów oraz pozostałe koszty związane z bieżącym funkcjonowaniem i zarządzaniem nieruchomością. Przyszłe przepływy z działalności operacyjnej po opodatkowaniu wraz z wartością rezydualną są następnie dyskontowane.

Przyszłe przepływy pieniężne związane z utrzymywaniem nieruchomości uzależnione są przede wszystkim od możliwych do uzyskania stawek najmu oraz poziomu oczekiwanych przez najemców zachęt w postaci okresów bezczynszowych, pokrycia kosztów aranżacji wynajmowanej powierzchni czy też bezpośrednich kontrybucji finansowych. Pomiędzy stawkami najmu a poziomem zachęt zachodzi ścisła korelacja, a dokładny rozkład przepływów pieniężnych pomiędzy przychody z najmu a wydatki związane z zachętami dla najemców uzależniony jest od preferencji najemców oraz stosowanej przez Grupę strategii biznesowej. Grupa stosuje rynkowe stawki najmu jak i poziomy zachęt dla najemców.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena do wartości godziwej odbywa się poprzez oszacowanie wartości godziwej nieruchomości na moment prognozowanej daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie (zakończenie inwestycji), a następnie skorygowanie tej wartości o wydatki niezbędne do poniesienia w celu dokończenia budowy danej nieruchomości powiększoną o niezrealizowaną część marży deweloperskiej.

Część nieruchomości inwestycyjnych w budowie nie została wyceniona do wartości godziwej lecz ujmowana jest w wartości godziwej gruntu na dzień rozpoczęcia inwestycji powiększonej o poniesione dotychczas nakłady inwestycyjne. Ma to miejsce w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, których poziom tzw. przednajmu nie przekroczył 20% lub na skutek indywidualnej analizy, między innymi statusu uzyskania

niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopnia pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom, Zarząd uznał że wiarygodna wycena do wartości godziwej nie jest możliwa.

Na dzień 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2019 jedyną nieruchomością inwestycyjną w budowie wycenianą do wartości godziwej była nieruchomość Chmielna 89, pozostałe nieruchomości inwestycyjne w budowie nie spełniały na te daty kryterium minimalnego przednajmu. Na dzień 31 grudnia 2020 roku nieruchomościami w budowie wycenianymi do wartości godziwej były nieruchomości Equal Business Park D, Global Office Park A, Ocean Office Park budynek A i B, Palio A, Quorum Office Park budynek D.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych ujmowanych według kosztu wytworzenia (ze względu na brak spełnienia przez nie kryteriów wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką) wynosiła 167 109 tys. PLN i obejmowała inwestycje Carbon Tower, Tischnera Office, Palio Office Park, Cavatina Hall, Equal Business Park D, Ocean Office Park, Global Office Park. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość wynosiła 165 202 tys. PLN i obejmowała inwestycje Palio Office Park, Cavatina Hall, Equal Business Park D, Ocean Office Park, Global Office Park, WiMa, Quorum. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość wynosiła 155 075 tys. PLN i obejmowała inwestycje Cavatina Hall, Palio Office Park (budynek B-H), Ocean Office Park (budynek C i D), Quorum (budynek A i B), WiMa.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa posiadała zobowiązania umowne do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych o łącznej wartości 171 300 tys. PLN. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa zrealizowała powyższe zobowiązania w kwocie 11 800 tys. PLN.

Ponadto, w związku z realizowanymi projektami Grupa na dzień 31 grudnia 2020 roku posiadała ok. 170 000 tys. PLN zobowiązań do nabycia usług i materiałów budowlanych wynikających z kontraktów zawartych z dostawcami i podwykonawcami.

Zawierane przez Grupę umowy najmu to umowy tzw. typu *triple net* zgodnie z którymi koszty bieżących napraw i utrzymania nieruchomości obciążają najemców w ramach tzw. *service charges*, a Grupę obciążają jedynie proporcjonalnie do średniej niewynajętej powierzchni w okresie, którego dotyczą koszty. Grupa samodzielnie pełni funkcję generalnego wykonawcy na realizowanych przez nią inwestycjach, jednak razie materializacji roszczeń gwarancyjnych ze strony najemcy / nabywcy budynku Grupa ma możliwość wezwania podwykonawców do dokonania stosownych napraw, a w razie konieczności może wykorzystać na ten cel zatrzymane kaucje gwarancyjne, ponieważ całość zakresu prac jest podzlecana podwykonawcom.

Istotny wzrost (spadek) w wartości szacowanego przychodu z tytułu czynszu bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym wzrostem (spadkiem) wyceny do wartości godziwej. Istotny wzrost (spadek) w poziomie zakładanego wskaźnika powierzchni niewynajętej bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym spadkiem (wzrostem) wyceny do wartości godziwej.

Istotny wzrost (spadek) rynkowych stóp dyskonta bez uwzględnienia wpływu innych czynników skutkowałby znacznym spadkiem (wzrostem) wyceny do wartości godziwej.

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej zostały dokonane, na każdy z prezentowanych dni bilansowych, przez niezależnych renomowanych rzeczoznawców wybranych spośród wiodących firm doradczych specjalizujących się w sektorze nieruchomości (Colliers, CBRE, JLL, Knight Frank, Savills, Emmerson).

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

	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2020	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2019	<i>rok zakończony</i> 31 grudnia 2018
Stopa kapitalizacji	6,5% - 8,1%	5,4% - 7,9%	5,75% - 7,2%
Czynsz bazowy tzw. <i>head-line</i> (EUR/m ²)	13,25-14.50	13,5 - 18,5	13,5-18
Okres bezczynszowy (w miesiącach)	3-9	3-8	3-10
Wartość rynkowa wykończenia wynajmowanej powierzchni (EUR/m ²)	75-500	200-500	100-200

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości na dzień 31 grudnia 2020 roku kluczowych zmiennych, które w największym stopniu wpływają na poziom wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej. Analiza została dokonana na całym portfelu inwestycyjnym, przy założeniu niezmienności pozostałych czynników ryzyka:

Zmiana czynszu bazowego bez uwzględnienia wpływu na okresy bezczynszowe	+10%	-10%
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	94 977	(94 977)
Zmiana stopy kapitalizacji	+1 p.p	-1 p.p
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	(112 224)	147 122

Grupa prezentuje analizę wrażliwości na danych zbiorczych, dla całego portfela, w postaci przedziałów kluczowych parametrów wykorzystanych w wycenach, ponieważ jej portfel charakteryzuje się dużą homogenicznością, tj. wszystkie nieruchomości zlokalizowane są w Polsce, cechują się one obniżonym poziomem ryzyka (spełniony warunek tzw. pre-lease), finansowanie dla poszczególnych projektów uzyskiwane jest na podobnych warunkach, a koszty jednostkowe realizacji poszczególnych projektów są na zbliżonym poziomie.

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 35 613 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku: 18 903 tys. PLN, w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku: 10 312 tys. PLN). Koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku wyniosły 13 794 tys. PLN, w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku: 10 552 tys. PLN, w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku: 4 921 tys. PLN, Grupa nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, które generowałyby istotne koszty operacyjne, a nie generowałyby w tym czasie przychodów z najmu.

18. Wartość firmy

Grupa przeprowadziła test na utratę wartości wartości firmy, w kwocie 82 425 tys. PLN, przypisanej do ośrodka wypracowującego środki pieniężne w obszarze generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych). Wartość odzyskiwalna ośrodka została ustalona w oparciu o jego wartość użytkową, przy założeniu że ww. ośrodek będzie kontynuował świadczenie usług generalnego wykonawstwa na inwestycjach realizowanych przez Grupę oraz rozpocznie świadczenie usług generalnego wykonawstwa na inwestycjach mieszkaniowych realizowanych przez grupę Resi Capital S.A.

Ośrodek wypracowujący środki pieniężne w obszarze generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych) świadczy usługi tylko i wyłącznie na rzecz spółek z Grupy (SPV dedykowanym poszczególnym projektom) przy czym samodzielnie nie realizuje prac budowlanych (nie posiada w tym zakresie wykwalifikowanej siły roboczej), a jedynie organizuje i zarządza pracą wykonywaną przez podwykonawców, na których ostatecznie ciąży odpowiedzialność za jakość wykonanych prac.

Wartość odzyskiwalna ośrodka została ustalona na podstawie wartości użytkowej skalkulowanej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metoda ta polega na prognozowaniu przyszłych przepływów pieniężnych związanych z funkcjonowaniem ośrodka i ich dyskontowaniu stopą dyskonta, odzwierciedlającą koszt kapitału po którym możliwe jest pozyskiwanie kapitału własnego i obcego przez ośrodek, z uwzględnieniem rynkowej struktury kapitałowej, celem ustalenia wartości bieżącej strumienia przepływów i wartości rezydualnej ośrodka. Prognoza przepływów środków pieniężnych oparta jest na zatwierdzonych przez wyższą kadre kierowniczą budżetach finansowych obejmujących czteroletni okres z uwzględnieniem korekt, m. in. w zakresie zmiany stanu kapitału obrotowego netto.

Budżety finansowe powstały w oparciu o oczekiwania wyższej kadry kierowniczej co do skali działalności i poziomu kształtowania się marż w nadchodzących latach, poparte doświadczeniami historycznymi oraz uwzględniające obecne i prawdopodobne przyszłe uwarunkowania rynkowe. Średnia stopa wzrostu wyniku operacyjnego, stanowiącego podstawę do szacowania przepływów pieniężnych, w okresie szczegółowej prognozy została przyjęta na poziomie 20%. Do prognoz przepływów środków pieniężnych zastosowano stopę dyskontową przed efektem podatkowym na poziomie 6,8%, a przepływy wykraczające poza czteroletni okres zostały oszacowane z zastosowaniem zerowej stopy wzrostu.

W porównaniu do testów na utratę wartości wartości firmy przeprowadzonych na poprzednie daty bilansowe, w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2020 zaktualizowane zostały projekcje finansowe, dostosowując je do oczekiwanej skali działalności w nadchodzących latach oraz prognozowanego poziomu marż, oraz wysokość

stopy dyskontowej dostosowując ją do aktualnego rynkowego poziomu stóp procentowanych oraz aktualnej szacunkowej wysokości premii za ryzyko.

Niepewności związane z przeprowadzonym testem na uratę wartości (w tym związane z pandemią COVID-19) zostały odzwierciedlone poprzez dostosowanie rozkładu w czasie przepływów pieniężnych, a także zastosowaną stopę dyskonta. Wysokość przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek nie obniżyła się istotnie na skutek pandemii COVID-19, ponieważ ośrodek realizuje zlecenia wyłącznie na zlecenie spółek z Grupy, której działalność jako całość nie została w istotny sposób zakłócona przez pandemię.

Kierownictwo jest przekonane, iż żadna racjonalnie możliwa zmiana jakiegokolwiek kluczowego założenia określonego powyżej nie spowoduje, że wartość bilansowa tego ośrodka przekroczy jego wartość odzyskiwalną.

19. Utrata kontroli nad jednostką zależną

W dniu 3 września 2020 roku Cavatina Holding S.A. na podstawie umowy sprzedaży zbyła 65% udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o. Na podstawie ww. umowy Cavatina Holding S.A. sprzedała 52.065 posiadanych przez siebie udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o., każdy o wartości nominalnej 50 zł i o łącznej wartości nominalnej wnoszącej 2.603.250,00 zł. W ramach transakcji, oprócz zakupu udziałów, kupujący subrogował również 65% pożyczek udzielonych przez Grupę do spółki Cavatina Office.

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

W związku z zawarciem umowy współpracy, działalność Cavatina Office Sp. z o.o. prowadzona jest na podstawie warunków nią przewidzianych, ustalonych przez strony business planem oraz budżetem. Umowa ukształtowała ład korporacyjny Cavatina Office Sp. z o.o. poprzez postanowienia dotyczące składu jej organów oraz brzmienia umowy spółki. Każda ze stron umowy posiada uprawnienie do powołania i odwołania równej liczby członków zarządu Cavatina Office Sp. z o.o. Reprezentacja Cavatina Office Sp. z o.o. wymaga współdziałania członka zarządu wybranego przez Cavatina Holding S.A. oraz członka zarządu wybranego przez Kupującego. Zgodnie ze zmienionym brzmieniem umowy spółki Cavatina Office Sp. z o.o., obaj jej wspólnicy posiadają równą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników. Umowa Spółki Cavatina Office Sp. z o.o. przewiduje również sprawy, które wymagają uchwały zgromadzenia wspólników, do których należą m.in.: zmiana umowy o zarządzanie aktywami Cavatina Office Sp. z o.o., sprzedaż inwestycji Chmielna 89, czy też sprawy związane z przyjęciem budżetu i business planu.

W związku z powyższym, w ocenie Grupy stanowi to o posiadaniu współkontroli nad spółką Cavatina Office Sp. z o.o.

Tabela poniżej przedstawia uzgodnienie wyniku na transakcji.

Otrzymane wynagrodzenie	75 256
Aktywa netto jednostki na dzień sprzedaży (100%)	89 805
Wartość godziwa pozostałych udziałów (35%)	31 432
Koszty sprzedaży	9 351
Zysk na sprzedaży	7 532

Wartość godziwa pozostałych udziałów, ze względu na specyfikę jednostki (spółka celowa posiadająca zakończony i operujący budynek biurowych wyceniane w jej jednostkowym sprawozdaniu finansowym do wartości godziwej), została ustalona na podstawie aktywów netto spółki nad którą utracono kontrolę.

Wynik na transakcji został ujęty w pozycji zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ponieważ efektywnie z perspektywy Grupy zbycie udziałów w jednostce celowej oznacza to samo co sprzedaż nieruchomości lub jej części. Wynagrodzenie ze zbycia w całości otrzymano w postaci środków pieniężnych, które z tego samego powodu, wraz z wpływami z tytułu subrogacji przez nabywcę udziałów 65% pożyczek udzielonych przez Grupę do spółki Cavatina Office (pożyczki te finansowały wkład własny w realizowaną inwestycję), zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w pozycji sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych. Na moment sprzedaży saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w Cavatina Office Sp. z o.o. wynosiło 4 396 tysięcy PLN.

Poniższy punkt przedstawia główne kategorie aktywów i zobowiązań w jednostce współkontrolowanej na dzień 31 grudnia 2020 roku.

20. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

W wyniku transakcji opisanej w punkcie 19 Cavatina Office Sp. z o.o. stała się jednostką współkontrolowaną. Zgodnie z polityką Grupy jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności.

Tabela poniżej przedstawia podsumowanie dotyczące inwestycji w spółkę Cavatina Office Sp. z o.o. (wartości ze sprawozdania finansowego doprowadzone do zgodności z MSSF).

	31 grudnia 2020
Aktywa netto wspólnego przedsięwzięcia	87 536
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe), w tym:	26 717
- środki pieniężne	8 273
Aktywa trwałe (długoterminowe)	468 416
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	8 036
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	399 561
- długoterminowe zobowiązania finansowe	370 194
	3 września - 31 grudnia 2020
Działalność kontynuowana	
Przychody z najmu i aranżacji	10 565
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(7 347)
Wynik z najmu i aranżacji	3 218
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	15 489
Koszty ogólnego zarządu	(639)
Pozostałe przychody operacyjne	3 360
Pozostałe koszty operacyjne	(1 303)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	20 125
Przychody finansowe	3 689
Koszty finansowe	(26 570)
Zysk/(strata) brutto	(2 756)
Podatek dochodowy	487
Zysk/(strata) netto	(2 269)
Inne całkowite dochody	-
Całkowity dochód	(2 269)

Uzgodnienie powyższych informacji finansowych do wartości bilansowych udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy:

	31 grudnia 2020
Aktywa netto wspólnego przedsięwzięcia	87 536
Procentowy udział Grupy w udziałach spółki 35%	35%
Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy	(1 625)
Wartość bilansowa udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o.	29 013

Cavatina Office w związku zawartą umową kredytową w zakresie finansowania inwestycyjnego posiadanego budynku biurowego Chmielna 89 posiada ograniczenia w wypłacie dywidend oraz regulowania zobowiązań

z tytułu pożyczek od udziałowców. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wszelkie rachunki związane z rezerwą obsługi długu są jednak w pełni zasilone, co oznacza że Cavatina Office może przeznaczać wszelkie środki wygenerowane na działalności operacyjnej pozostałe po obsłudze kosztów zadłużenia kredytowego na wypłatę dywidendy i/lub spłatę pożyczek od udziałowców.

21. Zapasy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku na saldo zapasów w kwocie 11 746 tys. PLN składają się przede wszystkim grunty przeznaczone do odsprzedaży (10 921 tys. PLN) na rzecz podmiotów z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. Na dzień 31 grudnia 2020 roku saldo zapasów wyniosło 32 954 tys. PLN z czego 30 908 tys. PLN stanowiły grunty z nakładami przeznaczone do odsprzedaży na rzecz podmiotów z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. Grunty te przeznaczone są pod realizację części mieszkaniowych inwestycji typu mixed-use, w ramach których Grupa Cavatina Holding S.A. będzie realizowała część biurowe.

22. Pozostałe aktywa

22.1. Pozostałe aktywa finansowe

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Pożyczki udzielone	50 034	23 300	47 052
Pozostałe należności	-	-	-
Pożyczka dla Zarządu	405	8 475	465
Pochodne instrumenty finansowe	-	3 260	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11 402	10 408	7 811
Inne	-	1	2
Razem	61 841	45 444	55 330
- krótkoterminowe	11 825	33 851	49 671
- długoterminowe	50 016	11 593	5 659

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie udzielania pożyczek. Dzięki temu, zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem z tytułu oczekiwanych strat kredytowych wyznaczonych zgodnie z polityką Grupy (punkt 24). Grupa przeanalizowała standing finansowy podmiotów, którym udzieliła pożyczek oraz możliwość kompensaty należności z tytułu udzielonych pożyczek ze zobowiązaniami Grupy i na podstawie przeprowadzonej analizy uznała, że potencjalne oczekiwane straty kredytowe byłyby nieistotnej wartości.

Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia 2020 roku:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina SRL	EUR	4 722	21 779	Euribor + marża	15.02.2022	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	163	Wibor + marża	03.04.2022	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	6 083	28 073	Wibor + marża	31.12.2037	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pozostałe	PLN	-	18	Wibor + marża	10.11.2019	brak
Razem w tym:				50 034			
- część długoterminowa				50 016			
- część krótkoterminowa				18			

W dniu 11 marca 2021 roku spółki Cavatina GW Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o. oraz Societa Agricola Pensieri di Cavatina s.r.l. zawarły szereg umów na mocy których wierzytelność Cavatina GW względem Societa Agricola Pensieri di Cavatina s.r.l z tytułu udzielonych pożyczek została uregulowana, a dłużnikiem względem Grupy (w kwocie równej wierzytelności Cavatina GW względem Societa Agricola Pensieri di Cavatina s.r.l) stała się spółka Cavatina Sp. z o.o., która następnie uregulowała w całości zobowiązanie wobec Cavatina GW.

Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia 2019

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina SRL	EUR	2 114	9 002	Euribor + marża	15.02.2020	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pozostałe	PLN	-	19	Wibor + marża	10.11.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	31	Wibor + marża	03.04.2020	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	5 917	Wibor + marża	15.05.2020	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	8 331	Wibor + marża	03.12.2021	brak
Razem w tym:				23 300			
- część długoterminowa				8 331			
- część krótkoterminowa				14 969			

Pożyczki udzielone na dzień 31 grudnia 2018

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	1 562	Wibor + marża	06.03.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	10 345	Wibor + marża	15.05.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	7 180	Wibor + marża	13.07.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	3 759	Wibor + marża	13.09.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	5 835	Wibor + marża	05.09.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	480	Wibor + marża	17.10.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	200	Wibor + marża	27.12.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Societa Pensieri di Cavatina SRL	EUR	504	2 198	Euribor + marża	05.07.2019	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	9 772	Wibor + marża	30.04.2019	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	5 657	Wibor + marża	15.05.2020	brak
Cavatina Holding S.A.	Pozostałe	PLN	-	10	Wibor + marża	18.06.2019	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pozostałe	PLN	-	53	Wibor + marża	10.11.2019	brak
Razem w tym:				47 052			
- część długoterminowa					5 657		
- część krótkoterminowa					41 395		

22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Należności budżetowe	23 392	15 845	16 378
Zaliczki na dostawy	-	-	-
Ubezpieczenia	1 576	2 437	268
Inne aktywa niefinansowe	3 764	2 976	1 684
Razem	28 732	21 258	18 330
- krótkoterminowe	25 290	18 347	17 361
- długoterminowe	3 442	2 911	969

23. Świadczenia pracownicze

23.1. Programy motywacyjne na bazie akcji

28 listopada 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia programu motywacyjnego. Ponadto uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 lipca 2020 roku rozszerzona została lista osób objętych programem. Założeniem programu jest odpowiednie wynagrodzenie osób pełniących kluczowe funkcje w Grupie. W celu realizacji programu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie w emisji imiennych warrantów subskrypcyjnych oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. Wyemitowane warranty subskrypcyjne zostały zaoferowane uczestnikom programu motywacyjnego.

Uczestnicy programu motywacyjnego będą uprawnieni do wykonania praw z warrantów poprzez objęcie akcji Jednostki Dominującej pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji Jednostki Dominującej w dacie i na parametrach określonych w uchwale (warunek podstawowy) oraz pod warunkiem spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki). Gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, pod warunkiem spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna.

W przypadku ziszczenia się warunku i podstawowego i warunków dodatkowych, każdy z uczestników programu będzie uprawniony do wykonania uprawnień z warrantów (objęcie akcji) w terminie nie wcześniej niż 30 dni i nie później niż 60 dni licząc od dnia podjęcia przez walne zgromadzenie Jednostki Dominującej uchwały w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za ostatni rok realizacji programu, tj. rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2021 roku. Każdy z wyemitowanych warrantów daje prawo do otrzymania jednej akcji zwykłej Jednostki Dominującej.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego – emisję akcji. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupa zakwalifikowała program jako rozliczany w formie instrumentów kapitałowych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd Jednostki Dominującej przewidywał również spełnienie wszystkich wymaganych do rozliczenia programu warunków operacyjnych. W związku z czym na dzień przyznania uprawnień na rzecz pierwszej puli osób objętych programem (28 listopada 2019 roku) dokonano ustalenia wartości godziwej przyznanych warrantów na podstawie wartości rynkowej kapitału własnego Jednostki Dominującej określonej przy wykorzystaniu metody FCFF (free cash flow to the firm) oraz metody mnożnikowej, która została następnie skorygowana o prawdopodobieństwo realizacji warunku podstawowego (emisja publiczna akcji) na warunkach określonych w uchwale, które zostało określone na poziomie 98,89%. Prawdopodobieństwo realizacji warunku podstawowego na warunkach określonych w uchwale zostało oszacowane na bazie modelu Blacka-Scholesa gdzie za stopę wolną od ryzyka przyjęto rentowność dwuletnich obligacji skarbowych a oczekiwana zmienność wartości kapitału własnego spółki w okresie od dnia wyceny do daty oczekiwanej pierwszej oferty publicznej (22,65%) określone przy wykorzystaniu modelu GARCH(1,1) na bazie tygodniowych, kapitalizowanych w sposób ciągły stóp zwrotów z indeksów WIG-NRCHOM i WIG-BUDOW zebranych dla okresu od 26.12.1999 roku do 24.11.2019 roku. Ze względu na zawarty w programie zapis o pozostawianiu w strukturach Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku (tzw. service condition), jako warunek realizacji uprawnień, kwota wyceny została alokowana w koszty ogólnego zarządu roku 2019 proporcjonalnie do upływu czasu od daty przyznania uprawnień do daty bilansowej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Zarząd Jednostki Dominującej przewiduje brak możliwości spełnienia wszystkich wymaganych do rozliczenia programu warunków operacyjnych w czasie zakładanym przez warunki programu w związku z czym przewiduje się, że nie dojdzie do realizacji uprawnień z programu. W konsekwencji zmiany szacunków co do możliwości spełnienia warunków operacyjnych programu w okresie zakończonym 31 grudnia 2020 roku nie ujmowano dodatkowych kosztów z tego tytułu i odwrócono koszty rozpoznane w okresie zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

<i>Data przyznania uprawnień</i>	<i>Liczba przyznanych warrantów</i>	<i>Kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2020 (przychód)</i>	<i>Kwota ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2019 (koszt)</i>
28 listopada 2019	5 043 264	1 713	(1 713)

24. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności od pozostałych jednostek	12 262	13 925	7 467
Kwoty zatrzymane z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości	9 655	-	-
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	7 351	582	301
Należności ogółem (netto)	29 268	14 507	7 768
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	2 736	323	84
Należności brutto	32 004	14 829	7 852

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 33.

Należności z tytułu najmu i aranżacji oraz pozostałe należności nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 14-35 dniowy termin płatności.

Grupa posiada odpowiednią politykę w zakresie dokonywania sprzedaży tylko zweryfikowanym klientom o określonym standingu finansowym. Dodatkowo każdy najemca zobowiązany jest do złożenia zabezpieczeń w postaci kaucji pieniężnej lub gwarancji bankowej w wysokości co najmniej trzy miesięcznego czynszu, stąd ryzyko występowania ewentualnej straty kredytowej jest ograniczone. Zdaniem kierownictwa, nie istnieje dodatkowe ryzyko kredytowe, ponad poziom określony odpisem z tytułu oczekiwanych strat kredytowych właściwym dla należności handlowych i leasingowych Grupy. W ocenie kierownictwa biorąc pod uwagę powyższe ryzyko kredytowe z tytułu należności jest ograniczone.

Analiza stanu należności i zabezpieczeń dokonywana jest indywidualnie dla każdego klienta w kontekście oceny ryzyka kredytowego i ewentualnych odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Wzrost odpisu aktualizującego należności w 2020 roku wynika głównie z utworzenia dodatkowych odpisów aktualizujących, ponad standardowo stosowaną macierz rezerw zgodnie z MSSF 9, w oparciu o indywidualną analizę kondycji finansowej najemców, na których działalność najmocniej wpłynęła pandemia COVID-19.

Zmiany odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych należności były następujące:

	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 1 stycznia	323	84	-
Zwiększenie	2 429	239	84
Wykorzystanie	-	-	-
Odpisanie niewykorzystanych kwot (rozwiązanie odpisu)	16	-	-
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia	2 736	323	84

25. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 13 449 tysięcy PLN (31 grudnia 2019 roku: 41 818 tysięcy PLN, 31 grudnia 2018 roku: 19 282 tysięcy PLN).

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	13 449	41 818	19 282
Lokaty krótkoterminowe	-	-	-
Razem	13 449	41 818	19 282

Grupa ujmuje środki o ograniczonej możliwości dysponowania w pozycji pozostałych aktywów finansowych. Salda za poszczególne lata przedstawiają się następująco.

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	11 402	10 408	7 811

26. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

26.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 226 176 574 złotych i był podzielony na 226 176 574 akcje o wartości nominalnej 1 złoty każda, wszystkie akcje są objęte przez jedynego akcjonariusza Cavatinę Sp. z o.o.

W ciągu roku 2018 kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 105 858 tysięcy PLN poprzez emisję 105 857 937 nowych akcji zwykłych o wartości 1 złoty każda. Wyemitowane akcje zostały w pełni opłacone.

26.2. Niepodzielony zysk/(strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy

Statutowe sprawozdania finansowe jednostek zależnych oraz jednostki współkontrolowanej są przygotowywane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu o zysk ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, jednostka dominująca jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie strat. Do tej kategorii kapitału przekazuje się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki dominującej, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego jednostki dominującej. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość kapitału zapasowego w Jednostce Dominującej wynosiła 225 086 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

27. Zadłużenie

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Kredyty	361 135	585 620	390 255
Pożyczki od jednostek powiązanych	104 498	31 698	31 533
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	52 990	43 297	-
Obligacje	28 449	98 206	97 526
Pochodne instrumenty finansowe (nota 36.2)	7 704	4 932	15 440
Zobowiązania leasingowe (nota 16)	12 004	16 777	16 171
Pozostałe zobowiązania kredytowe	-	7	18
Zadłużenie razem	566 780	780 537	550 942
- w tym część długoterminowa	492 166	623 637	438 886
- w tym część krótkoterminowa	74 614	156 900	112 057

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2020

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązani e z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązani e z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowa nie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	16 000	Wibor + marża	31.01.2021*	Pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	49 536	Wibor + marża	25.06.2022 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	-	84 448	Wibor + marża	30.09.2021 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Spółka z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności wspólników spłacie kredytu.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	EUR	35 743	165 112	Wibor + marża	15.05.2030	Pełnomocnictwa do rachunków, hipoteka na pierwszym miejscu, przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach i rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Getin Noble Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	20 014	Wibor + marża	04.11.2022 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, pełnomocnictwo do rachunków Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. + Gwarancja BGK.
Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązani e z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązani e z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowa nie	Termin spłaty	Zabezpieczenia

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	PLN	-	20 275	Wibor + marża	18.01.2022 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	PLN	-	5 750	Wibor + marża	27.04.2022 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Razem, w tym:				361 135			
- część długoterminowa				309 801			
- część krótkoterminowa				51 334			

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

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2019

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	14 654	Wibor + marża	31.12.2020 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	-	66 063	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	-	151 904	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	-	2 066	Wibor + marża	15.03.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	EUR	12 318	52 454	IRS + marża	30.09.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o., zastaw na udziałach 100k Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw na rachunkach.
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	EUR	6 392	27 218	IRS + marża	30.06.2023	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polisy, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	PLN	-	17 946	Wibor + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	EUR	2 156	9 181	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środków z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzytelności z innych umów

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	EUR	1 600	6 813	IRS + marża	30.06.2026	generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy. Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzycelności z polisy nieruchomości, przelew wierzycelności z umów najmu, przelew środków z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzycelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	101 980	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o., przelew wierzycelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	1 602	Wibor + marża	27.06.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o., przelew wierzycelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	38 875	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o. przelew wierzycelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. Z o.o.	PLN	-	7 500	Wibor + marża	17.04.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 Sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW Sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	PLN	-	82 838	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office Sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding S.A., pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzycelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzycelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding S.A., blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu.
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	PLN	-	4 525	Wibor + marża	30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office Sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding S.A., pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzycelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
							udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wiarytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu.
Razem w tym:				585 620			
- część długoterminowa				541 560			
- część krótkoterminowa				44 060			

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2018

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	15 523	Wibor + marża	27.09.2019 (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	-	41 877	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wiarytelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wiarytelności współników spłacie kredytu.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	-	2 202	Wibor + marża	30.09.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wiarytelności z umów najmu, z umowy z GW,

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	-	52 126	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu. Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	-	12 907	Wibor + marża	15.03.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
Alior Bank S.A.	Diamantum Office Sp. z o.o.	PLN	-	35 576	Wibor + marża	data konwersji na kredyt inwestycyjny po zakończeniu realizacji inwestycji, nie	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Diamantum Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw rejestrowy na udziałach Diamantum Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. zastaw rejestrowy na rachunkach, poręczenie przez Cavatina Sp.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
						później niż 15.12.2019	z o.o. podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, kaucja 400 000 do ICR=1,00, po PnU 420 000 do ICR=1,2.
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	EUR	13 240	55 992	IRS + marża	30.09.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o. zastaw na udziałach 100k Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw na rachunkach.
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	EUR	6 833	29 236	IRS + marża	30.06.2023	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100k Sp. z o.o. przelew wierzytelności z polisy, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	PLN	-	19 061	Wibor + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	EUR	2 254	9 507	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
							spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	EUR	1 710	7 273	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW Sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	93 768	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.09.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	3 843	Wibor + marża	27.12.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	3 884	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.09.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	PLN	-	7 479	Wibor + marża	17.10.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 Sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW Sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
Razem w tym:				390 255			
- część długoterminowa				356 315			
- część krótkoterminowa				33 940			

W powyższych tabelach oznaczenie „konwersja” w terminie spłaty oznacza datę określoną w umowie kredytowej, w której kredyt budowlany (w PLN) zostanie automatycznie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny (w EUR, oprocentowany według stawki referencyjnej właściwej dla EUR) według ustalonego i zabezpieczonego (poprzez forward walutowy) kursu wymiany, z zachowaniem określonych w umowie warunków finansowych, od tej daty rozpoczyna się spłata rat kapitałowych kredytu przez okres ustalony w umowie.

Pożyczki od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2020

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	-	26 264	Wibor + marża	28.12.2028	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV12 Sp. z o.o.	PLN	-	16 414	Wibor + marża	17.03.2023	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	EUR	10 000	45 914	Euribor + marża	31.12.2022	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	15 906	Wibor + marża	31.12.2022	brak
Razem w tym:				104 498			
- część długoterminowa				104 498			
- część krótkoterminowa				-			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Pożyczki od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2019

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	31 698	Wibor + marża	28.12.2021	brak
Razem w tym:			31 698			
- część długoterminowa			31 698			
- część krótkoterminowa			-			

Pożyczki od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2018

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding SA.	PLN	18 047	Wibor + marża	03.01.2019	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding SA.	PLN	7 614	Wibor + marża	14.12.2019	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	5 029	Wibor + marża	22.11.2019	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Office Sp. z o.o.	PLN	843	Wibor + marża	10.01.2019	brak
Razem w tym:			31 533			
- część długoterminowa			-			
- część krótkoterminowa			31 533			

Pożyczki od jednostek niepowiązanych na dzień 31 grudnia 2020

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	15 649	oprocentowanie stałe	18.05.2021	Hipoteka warunkowa ustanowiona na działce położonej we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A.
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 000	37 341	oprocentowanie stałe	03.09.2025	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
Razem w tym:			52 990			
- część długoterminowa			37 341			
- część krótkoterminowa			15 649			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Pożyczki od jednostek niepowiązanych na dzień 31 grudnia 2019

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	EUR	10 167	43 297	10%	01.07.2020	Zastaw na akcjach Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:			43 297			
- część długoterminowa			-			
- część krótkoterminowa			43 297			

W żadnym z okresów objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie miało miejsca niewywiązywanie się ze spłaty kapitału czy też wypłaty odsetek ani inne naruszenia warunków zawartych umów pożyczek.

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2020 roku

Obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	9 711	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria E	18 737	WIBOR + marża	21.06.2024	Poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:		28 449		
- część długoterminowa		28 449		
- część krótkoterminowa		-		

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A*	46 659	WIBOR + marża	30.06.2020	Zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria B, BA, BB, BC	2 515	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C**	29 841	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina Holding S.A.
Obligacje seria D	19 192	WIBOR + marża	30.06.2020	hipoteka na gruncie w Krakowie, poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Razem w tym:	98 206			
- część długoterminowa	29 268			
- część krótkoterminowa	68 938			

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

**Obligacje serii C zostały częściowo wykupione w kwocie 20 mln złotych przed terminem zapadalności w dniu 5 czerwca 2020 roku.

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2018 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A	56 712	WIBOR + marża	15.05.2020	Hipoteka na gruncie w Warszawie, zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol S.A. posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria B, BA, BB, BC	12 669	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2019, 30.11.2019, 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C	28 145	WIBOR + marża	11.04.2021	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA posiadanych przez Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina Holding S.A.
Razem w tym:	97 526			
- część długoterminowa	60 960			
- część krótkoterminowa	36 566			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

28. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

	Nota	1 stycznia 2020	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	zmiany wynikające z uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsięwzięciami	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	inne zmiany – MSSF 16	31 grudnia 2020
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	27	573 258	(768)	(130 521)	11 416	(1 746)	-	451 639
Zobowiązania z tytułu leasingu (długoterminowe)	16	16 179	(1 026)	(10 325)	-	-	6 033	10 861
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	27	87 364	(20 380)	-	-	-	-	66 984
Zobowiązania z tytułu leasingu (krótkoterminowe)	16	598	(38)	(1)	-	-	584	1 143
Pochodne instrumenty finansowe	34	4 932	-	(4 344)	-	7 116	-	7 704
Obligacje	27	98 206	(69 281)	-	-	(476)	-	28 449
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		780 537	(91 493)	(145 191)	11 416	4 894	6 617	566 780

Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

	<i>Nota</i>	<i>1 stycznia 2019</i>	<i>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</i>	<i>zmiany wynikające z uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsięwzięciami</i>	<i>skutki zmian kursów walutowych</i>	<i>zmiany wyceny</i>	<i>inne zmiany – MSSF 16</i>	<i>31 grudnia 2019</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	27	356 315	220 688	-	(874)	(2 871)	-	573 258
Zobowiązania z tytułu leasingu (długoterminowe)	16	15 559	(586)	-	-	-	1 206	16 179
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	27	65 491	21 873	-	-	-	-	87 364
Zobowiązania z tytułu leasingu (krótkoterminowe)	16	612	(24)	-	-	-	10	598
Pochodne instrumenty finansowe	34	15 439	-	-	-	(10 507)	-	4 932
Obligacje	27	97 526	(2 186)	-	-	2 866	-	98 206
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		550 942	239 765	-	(874)	(10 512)	1 216	780 537

Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku

	<i>Nota</i>	<i>1 stycznia 2018</i>	<i>zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej</i>	<i>zmiany wynikające z uzyskania lub utraty kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsięwzięciami</i>	<i>skutki zmian kursów walutowych</i>	<i>zmiany wyceny</i>	<i>inne zmiany – MSSF 16</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	27	13 648	218 946	124 120	793	(1 192)	-	356 315
Zobowiązania z tytułu leasingu (długoterminowe)	16	12 134	(480)	-	-	-	3 905	15 559
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	27	18 240	15 777	31 474	-	-	-	65 491
Zobowiązania z tytułu leasingu (krótkoterminowe)	16	1	-	-	-	-	611	612
Pochodne instrumenty finansowe	34	3 286	-	3 638	-	8 515	-	15 439
Obligacje	27	72 390	23 833	-	-	1 303	-	97 526
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		119 699	258 076	159 232	793	8 626	4 516	550 942

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	9 789	16 431	17 354
Wobec jednostek powiązanych	2 630	-	5 468
Wobec jednostek pozostałych	7 159	16 431	11 886
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
- krótkoterminowe	9 789	16 431	17 354
- długoterminowe	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w punkcie 33.

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

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

29.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Zobowiązania z tytułu podatków, cel i innych, w tym:	2 513	1 972	9 074
Podatek VAT	1 567	1 589	8 813
Podatek zryczałtowany u źródła	-	-	-
Podatek dochodowy od osób fizycznych	102	68	41
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	837	309	162
Zobowiązania z tytułu PPK	-	-	-
Pozostałe	7	6	58
Otrzymane zaliczki	-	64 136	-
Inne zobowiązania niefinansowe	4 141	2 317	2 381
Razem	6 654	68 425	11 455
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
- krótkoterminowe	6 654	68 155	11 455
- długoterminowe	-	270	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych. Kwota 64 136 tys. PLN otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2019, dotyczy zaliczek otrzymanych od funduszu inwestycyjnego tytułem sprzedaży nieruchomości Tischnera Office oraz Chmielna 89. Transakcje te finalnie nie doszły do skutku, zaliczki zostały zwrócone a nieruchomość Chmielna 89 została sprzedana (w transakcji sprzedaży udziałów w spółce celowej) do innego kupującego.

29.3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu najmu	3 156	2 618	1 431
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Razem	3 156	2 618	1 431
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
- krótkoterminowe	3 156	2 618	1 431
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

30. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi z sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

<i>Zobowiązania:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych	(258 035)	321 566	466 169
Zobowiązania krótko i długoterminowe w sprzedanej jednostce zależnej	27 436	-	-
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	141 999	(239 760)	(389 917)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	69 758	(680)	(25 136)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	4 772	(606)	(4 035)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	(2 771)	(4 904)	4 054
Zmiana stanu wyceny instrumentów pochodnych	1 472	10 508	(12 154)
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(25 067)	(29 836)	(28 976)
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(40 436)	56 287	10 005
<i>Pozostałe aktywa niefinansowe</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu pozostałych aktywów niefinansowych	(7 475)	(2 928)	5 779
Pozostałe aktywa niefinansowe w sprzedanej jednostce zależnej	(8 671)	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	584	1 667	676
Zmiana stanu pozostałych aktywów niefinansowych w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(15 562)	(1 261)	6 455
<i>Pozostałe korekty:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Aport rzeczowy	-	-	1 823
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek w walutach obcych	8 532	(874)	793
Zmiana stanu środków o ograniczonej możliwości dysponowania	(994)	(2 597)	(7 411)
Pozostałe	956	(282)	(257)
Razem pozostałe korekty	8 494	(3 753)	(5 052)

31. Sprawy sądowe

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

32. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie

w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie występują ryzyka podatkowe, na które należałoby utworzyć rezerwę.

33. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za bieżący i poprzednie lata obrotowe w tym z Zarządem i Radą Nadzorczą. Transakcje zawierane z jednostkami powiązаныmi oraz z Zarządem i Radą Nadzorczą, zawierane są na warunkach rynkowych, tj. tożsamych z transakcjami z podmiotami niepowiązаныmi. Pozostałe koszty finansowe wynikające z transakcji z Cavatina Sp. z o.o. wynikają przede wszystkim z wynagrodzenia wypłacanego na rzecz Cavatina Sp. z o.o. z tytułu udzielonych przez nią poręczeń na rzecz spółek z Grupy wymienionych w nocie 27.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi							
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca)	2 911	26	7 114	303	1 238	159	4 000
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana, za 4 miesiące 2020 roku)	1 105	13 367	-	846	-	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	8	8	-	3	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	467	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	7	-	70	-	19	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	3 070	90	-	21	-	-	-
Razem	7 112	13 522	7 114	1 710	1 238	178	4 000

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi						
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca)	5	2 630	-	104 498	-	1 228
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	7 220	18	28 073	-	75	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	163	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	21 790	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	8	1	-	-	19	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	8	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	223	405	-	-	-
Razem	7 256	2 872	50 431	104 498	94	1 228

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wypłacone dywidendy i udziały w zyskach
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi							
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca)	30 000	2 367	3 122	2 676	1 329	254	10 000
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	8	-	1	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	39	-	-	168	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	2 220	103	-	175	-	-	-
Razem	32 259	2 478	3 122	3 020	1 329	254	10 000

	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi						
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca)	579	-	14 248	31 698	-	847
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	31	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	9 002	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	222	8 475	-	-	-
Razem	582	222	31 756	31 698	-	847

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku (w tysiącach PLN)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wypłacone dywidendy i udziały w zyskach
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi							
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca)	19 557	127	1 541	2 577	2 141	266	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	19	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	2 063	116	-	149	-	-	-
Razem	21 620	247	1 541	2 745	2 141	266	-
	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania	
Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi							
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca)	149	5 401	39 134	31 531	147	2 044	
Pensieri Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	5	-	-	-	-	-	
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	2 198	-	-	-	
Zarząd i Rada Nadzorcza	4	171	465	-	-	-	
Razem	158	5 572	41 797	31 531	147	2 044	

Pozostałe przychody i koszty finansowe obejmują udzielone poręczenia pomiędzy spółkami.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 12 do 112 stanowią ich integralną część.

33.1. Właściciel

Na dzień 31 grudnia 2020, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku spółka Cavatina Sp. z o.o. jest właścicielem 100 % akcji zwykłych jednostki dominującej.

33.2. Jednostka współkontrolowana

Wartość transakcji z jednostką współkontrolowaną Cavatiną Office Sp. z o.o. w okresie od dnia utraty kontroli (data sprzedaży udziałów) do 31.12.2020 roku wyniosła: 13 273 tys. PLN.

33.3. Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę z podmiotami powiązаныmi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

33.4. Pożyczka udzielona członkowi Zarządu

Pożyczki udzielane przez Grupę członkom Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie odbiegały od warunków rynkowych. Wartość pożyczek na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła: 404,5 tys. PLN; na dzień 31.12.2019 roku: wyniosła 8 475,2 tys. PLN; oraz na dzień 31.12.2018 roku wyniosła: 465,2 tys. PLN.

33.5. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

33.6. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy – krótkoterminowe świadczenia pracownicze

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Zarząd jednostki dominującej	796	440	334
Wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Jednostce Dominującej	88	88	88
Wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w pozostałych spółkach Grupy	708	352	246
Rada Nadzorcza jednostki dominującej	336	149	150
Wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Jednostce Dominującej	336	149	150
Wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w pozostałych spółkach Grupy	-	-	-
Razem	1 132	589	484

34. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	rok zakończony 31 grudnia 2020*	rok zakończony 31 grudnia 2019*	rok zakończony 31 grudnia 2018*
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	376	15	-
Inne usługi poświadczające	-	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-	-
Pozostałe usługi	-	-	-
Razem	376	15	-

* odnosi się do Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

35. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje, otrzymane pożyczki, umowy leasingu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, przede wszystkim kontrakty na zamianę stóp procentowych oraz kontrakty zakupu waluty euro. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem walutowym powstającym w toku działalności Grupy oraz wynikających z używanych przez nią źródeł finansowania.

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

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

35.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2020 roku około 13% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku stałe oprocentowanie zobowiązań dotyczy odpowiedni około 9% oraz 2% zaciągniętych przez Grupę.

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

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

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

	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony</i> <i>31 grudnia 2018</i>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	17 833	14 629	7 042
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych	5 899	3 895	2 413
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	5 899	3 895	2 413

35.2. Ryzyko walutowe

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

Grupa stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

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

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na zysk lub stratę brutto	Wpływ na całkowite dochody ogółem
31 grudnia 2020 – EUR	+ 10 p.p.	(27 802)	(27 802)
	- 10 p.p.	27 802	27 802
31 grudnia 2019 – EUR	+ 10 p.p.	(11 321)	(11 321)
	- 10 p.p.	11 321	11 321
31 grudnia 2018 – EUR	+ 10 p.p.	(9 717)	(9 717)
	- 10 p.p.	9 717	9 717

35.3. Ryzyko kredytowe

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

W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych. Grupa ogranicza ekspozycję na to ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z bankami o stabilnej pozycji finansowej i odpowiednim ratingu. Ponadto transakcje związane z instrumentami pochodnymi zawierana z tymi samymi bankami, w których zaciągane jest zobowiązanie finansowe, które generuje ryzyko walutowe / ryzyko stopy procentowej, które dany instrument pochodny zabezpiecza, w związku z czym Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka związanej z maksymalną ekspozycją w przypadku pochodnych instrumentów finansowych.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, inwestycje w instrumenty kapitałowe oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Grupa ogranicza ekspozycję na to ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. Grupa stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług (bez względu na termin zapadalności). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Za zdarzenie niewypłacalności („*default*”) Grupa uznaje brak wywiązania się ze zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności. Grupa uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności. Oczekiwana strata kredytowa dla należności od odbiorców jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności. Ze względu na stosowane zabezpieczenia umów najmu w postaci kaucji / gwarancji bankowych / gwarancji podmiotów powiązanych z najemcą o wysokim ratingu finansowych, w kwocie pozwalającej na pokrycie kilkumiesięcznych zaległości z tytułu najmu, Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego w obszarze należności. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym w punkcie 36.1., z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych.

35.4. Ryzyko związane z płynnością

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

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, pożyczki, umowy leasingu.

Grupa nie posiada istotnych aktywów finansowych utrzymywanych dla celów zarządzania ryzykiem płynności.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku, na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku według daty zapadalności. Zobowiązania przeterminowane na koniec żadnego z prezentowanych okresów nie stanowiły więcej niż 3% zobowiązań finansowych ogółem, co w ocenie Zarządu stanowi nieistotną wartość. Zobowiązania przeterminowane dotyczyły wyłącznie zobowiązań handlowych i inwestycyjnych.

31 grudnia 2020 roku	<i><1rok</i>	<i>1-3 lat</i>	<i>3-5 lat</i>	<i>>5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	66 984	199 872	73 084	178 682	518 623
Obligacje	0	9 711	18 737	-	28 449
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 143	5 408	3	5 450	12 004
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	112 118	8 029	3 276	4	123 427
Instrumenty pochodne	6 487	1 217	-	-	7 704
	186 732	224 237	95 100	184 136	690 205

31 grudnia 2019 roku	<i><1rok</i>	<i>1-3 lat</i>	<i>3-5 lat</i>	<i>>5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	87 364	222 156	66 012	285 089	660 621
Obligacje	68 938	29 268	-	-	98 206
Zobowiązania z tytułu leasingu	598	6	7	16 167	16 778
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	99 111	4 564	1 326	-	105 001
Instrumenty pochodne	-	4 932	-	-	4 932
	256 011	260 926	67 345	301 256	885 538
31 grudnia 2018 roku	<i><1rok</i>	<i>1-3 lat</i>	<i>3-5 lat</i>	<i>>5 lat</i>	<i>Razem</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	65 491	257 168	74 995	24 152	421 806
Obligacje	36 566	60 960	-	-	97 526
Zobowiązania z tytułu leasingu	612	600	5	14 953	16 170
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	70 624	5 464	-	-	76 088
Instrumenty pochodne	9 388	6 051	-	-	15 439
	182 681	330 243	75 000	39 105	627 029

36. Instrumenty finansowe

36.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Grupa klasyfikuje instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie oraz zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (istotne dane nieobserwowalne). Instrumenty pochodne typu swap i forward zostały zaklasyfikowane do poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (istotne dane obserwowalne).

W przypadku aktywów i zobowiązań posiadanych na koniec okresu sprawozdawczego i powtarzalnie wycenianych według wartości godziwej Grupa określa czy nastąpiło przeniesienie między poziomami hierarchii wartości godziwej.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/ do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe instrumentów finansowych, Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań. Wartość godziwa poniższych instrumentów jest zbliżona lub nieistotnie różni się od wartości określa, bilansowej.

	Wartość bilansowa		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<i>Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>			
Należności z najmu oraz pozostałe należności	29 268	14 507	7 768
Pożyczki udzielone	50 439	31 775	47 517
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne*	24 851	52 226	27 093
<i>Razem</i>	104 558	98 508	82 378

*Środki pieniężne uwzględniają również z środki o ograniczonej możliwości dysponowania pokazywane w pozycji pozostałe aktywa finansowe.

	Wartość bilansowa		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<i>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>			
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:			
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-	-
- Kontrakty swap na stopę procentową	-	3 260	-
<i>Razem</i>	-	3 260	-

	Wartość bilansowa		
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>			
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:			
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	7 704	2 622	12 645
- Kontrakty swap na stopę procentową	-	2 311	2 795
<i>Razem</i>	7 704	4 932	15 440

<i>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</i>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 790	16 431	17 354
Zobowiązania inwestycyjne	113 637	88 570	58 734
Kredyty i pożyczki	518 623	660 622	421 806
Obligacje	28 449	98 206	97 526
<i>Razem zobowiązania finansowe</i>	670 499	863 829	595 420
długoterminowe	491 397	608 416	422 739
krótkoterminowe	179 102	255 413	172 681

Według oceny Grupy wartość godziwa należności handlowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zobowiązań inwestycyjnych, krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

36.2. Pochodne instrumenty finansowe

Instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej, ustalonej w oparciu o wyceny otrzymywane od instytucji bankowych sporządzane na bazie kwotowań z rynku międzybankowego. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

Tabela przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych.

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
<i>Pozostałe aktywa finansowe</i>			
Kontrakty swap na stopę procentową	-	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	3 260	-
Razem	-	3 260	-
<i>Pozostałe zobowiązania finansowe</i>			
Kontrakty swap na stopę procentową	-	2 311	2 795
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	7 704	2 622	12 645
Razem	7 704	4 932	15 440

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia tabela poniżej

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(2 891)	(1 218)	(1 229)
Przychody / koszty z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(1 706)	4 579	(1 600)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	(4 597)	3 362	(2 829)

37. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają rozwój działalności operacyjnej Grupy i zwiększają wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje, a także zaciągnąć dodatkowe zobowiązania w rozmaitej formie. W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

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

	<i>31 grudnia 2020</i>	<i>31 grudnia 2019</i>	<i>31 grudnia 2018</i>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	518 623	660 622	421 806
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	28 449	98 206	97 526
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(13 449)	(41 818)	(19 282)
Zadłużenie netto	533 623	717 010	500 050
Aktywa razem	1 404 889	1 531 131	1 046 505
Wskaźnik dźwigni (%)	38%	47%	48%

38. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku kształtowało się następująco:

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2019</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2018</i>
Zarząd Jednostki Dominującej	3	3	3
Zarząd Jednostek zależnych nie pełniący równocześnie funkcji Zarządu w Jednostce Dominującej	2	2	-
Pozostali pracownicy	56,5	37,5	19,9
Razem	61,5	42,3	22,9

Powyższe zestawienie obejmuje osoby zatrudnione z tytułu umów o pracę oraz pełniących swoje funkcje z powołania (Zarząd Jednostki Dominującej oraz poszczególnych spółek zależnych).

39. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 5 stycznia 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę w przedmiocie wyznaczenia pierwszego dnia notowań (8 stycznia 2021 roku) w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii E wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Cavatina Holding S.A. z dnia 18 listopada 2020 roku.

W dniu 15 stycznia 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie umowę kredytu związaną z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Palio A w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna.

Maksymalna wartość udzielonego kredytu to 86 045 tys. PLN.

W dniu 11 marca 2021 roku Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie zawarła z bankiem AION S.A., spółką akcyjną (société anonyme), z siedzibą pod adresem Rue de la Loi, 34-1040 Bruksela umowę kredytu na maksymalną kwotę 13 250 tys. EUR. Środki zostaną przeznaczone na działalność bieżącą lub statutową spółki Cavatina Holding S.A.

Ponadto, po dniu bilansowym, Grupa zawarła dwie umowy pożyczek, dzięki którym pozyskała ponad 30 mln PLN dodatkowego finansowania.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządziła

Barbara Falewicz

Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz

Prezes Zarządu

Daniel Draga

Wiceprezes Zarządu

Kraków, 21 maja 2021 roku