



 **CAVATINA**
LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

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

KRAKÓW, DNIA 29 KWIETNIA 2024 ROKU

Dokument ten nie stanowi oficjalnej wersji Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 roku. Oficjalne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami ESEF.

SPIS TREŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	5
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
1. Informacje ogólne	9
2. Skład Grupy	10
3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej	13
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	13
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	14
5.1. Profesjonalny osąd	14
5.2. Niepewność szacunków i założeń	16
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych	20
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości	20
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	21
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	22
9.1. Zasady konsolidacji	22
9.2. Nabycie jednostek gospodarczych i wartość firmy	23
9.3. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	24
9.4. Wycena do wartości godziwej	25
9.5. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	27
9.6. Rzeczowe aktywa trwałe	27
9.7. Nieruchomości inwestycyjne	27
9.8. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	30
9.9. Leasing	30
9.9.1. Grupa jako leasingobiorca	30
9.9.2. Grupa jako leasingodawca	31
9.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	31
9.11. Aktywa finansowe	32
9.12. Utrata wartości aktywów finansowych	33
9.13. Zapasy	34
9.14. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	35
9.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	35
9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	35
9.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	35
9.18. Faktoring	36
9.19. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych	36
9.20. Rezerwy	37
9.21. Płatności w formie akcji	38
9.21.1. Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych	38
9.22. Przychody	39
9.22.1. Przychody z najmu i aranżacji	39
9.22.2. Odsetki	40
9.22.3. Dywidendy	40

9.23. Wynik z tytułu zbycia nieruchomości	40
9.24. Podatki	41
9.24.1. Podatek bieżący	41
9.24.2. Podatek odroczony	41
9.24.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego	42
9.25. Zysk netto na akcję	42
10. Przychody z najmu i aranżacji oraz z pozostałych umów z klientami	42
10.1. Przychody w podziale na kategorie	42
11. Segmenty operacyjne	43
12. Przychody i koszty	45
12.1. Pozostałe przychody operacyjne	45
12.2. Pozostałe koszty operacyjne	45
12.3. Przychody finansowe	45
12.4. Koszty finansowe	46
12.5. Koszty według rodzajów	46
12.6. Koszty świadczeń pracowniczych	46
13. Podatek dochodowy	47
13.1. Obciążenie podatkowe	47
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	47
13.3. Odroczony podatek dochodowy	47
14. Zysk przypadający na jedną akcję	48
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	49
16. Leasing	49
16.1. Grupa jako leasingobiorca	49
16.2. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca	49
17. Rzeczowe aktywa trwałe	50
18. Nieruchomości inwestycyjne	51
19. Wartość firmy	57
20. Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	58
21. Zapasy	60
22. Pozostałe aktywa	61
22.1. Pozostałe aktywa finansowe	61
22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe	63
23. Świadczenia pracownicze	63
23.1. Programy motywacyjne na bazie akcji	63
24. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności	63
25. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64
26. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe	64
26.1. Kapitał podstawowy	64
26.2. Niepodzielony zysk/(strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy	64
27. Zadłużenie	65
28. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej	79
29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	80
29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	80
29.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe	80
29.3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	80
29.4. Pozostałe zobowiązania finansowe	80
30. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych	81

31. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe	82
32. Sprawy sądowe.....	82
33. Rozliczenia podatkowe.....	82
34. Informacje o podmiotach powiązanych	82
34.1. Znaczący Akcjonariusze Spółki	86
34.2. Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką.....	86
34.3. Jednostka współkontrolowana	87
34.4. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	87
34.5. Pożyczki udzielone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.....	87
34.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu	87
34.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	87
35. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	88
36. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	88
36.1. Ryzyko stopy procentowej.....	89
36.2. Ryzyko walutowe.....	89
36.3. Ryzyko kredytowe	90
36.4. Ryzyko negatywnego wpływu na środowisko naturalne.....	91
36.5. Ryzyko związane z płynnością.....	91
37. Instrumenty finansowe.....	93
37.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	93
37.2. Pochodne instrumenty finansowe	94
38. Zarządzanie kapitałem	95
39. Struktura zatrudnienia	95
40. Inwazja Rosji na Ukrainę	95
41. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	96

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nota	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Działalność kontynuowana			
Przychody z najmu i aranżacji	10	94 317	72 691
Koszty związane z najmem i aranżacjami	12.5	(46 575)	(44 752)
Wynik z najmu i aranżacji		47 742	27 939
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	18	150 621	105 205
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		198 363	133 144
Przychody z pozostałych umów z klientami	10	60 603	10 000
Koszty pozostałych umów z klientami	10	(59 363)	(9 709)
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(48 743)	(48 011)
Pozostałe przychody operacyjne	12.1	6 827	14 319
Pozostałe koszty operacyjne	12.2	(15 386)	(20 297)
Zysk z działalności operacyjnej		142 301	79 446
Przychody finansowe	12.3	78 310	7 506
Koszty finansowe	12.4	(92 797)	(61 476)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20	(14 255)	9 440
Zysk brutto		113 559	34 916
Podatek dochodowy	13	(23 058)	(7 769)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		90 501	27 147
Zysk netto za okres		90 501	27 147
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		61	(15)
Inne całkowite dochody netto		61	(15)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		90 562	27 132
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	14	3,56	1,07
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	14	3,56	1,07

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nota	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		57	100
Wartość firmy	19	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	17	79 444	76 626
Nieruchomości inwestycyjne	18	2 470 175	2 036 426
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20	55 984	70 239
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	12 456	21 601
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	3 940	3 785
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.3	11 437	12 061
		2 715 918	2 303 263
Aktywa obrotowe			
Zapasy	21	231 852	64 531
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	24	18 966	71 669
Należności z tytułu podatku dochodowego		4 512	2 577
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	58 904	73 241
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	41 688	46 213
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	62 087	46 748
		418 009	304 979
SUMA AKTYWÓW		3 133 927	2 608 242
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy	26.1	330 538	330 538
Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		1	(60)
Zyski zatrzymane		750 660	660 159
Kapitał własny ogółem		1 171 594	1 081 032
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	27	1 144 075	838 422
Obligacje	27	290 294	233 926
Zobowiązania inwestycyjne		15 981	24 844
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	50 058	30 064
Pozostałe zobowiązania finansowe	29.4	1 580	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	29.2	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	54 696	34 054
		1 556 684	1 161 310
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29.1	34 379	22 181
Kredyty i pożyczki	27	174 929	176 771
Obligacje	27	76 986	-
Zobowiązania inwestycyjne		66 983	131 747
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	3 465	3 123
Pozostałe zobowiązania finansowe	29.4	39 358	25 659
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	29.2	5 747	5 918
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	29.3	3 476	302
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		326	199
		405 649	365 900
Zobowiązania ogółem		1 962 333	1 527 210
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		3 133 927	2 608 242

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		113 559	34 916
Korekty o pozycje:		(133 045)	(160 133)
Amortyzacja	12.5	7 751	5 708
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych		-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	18	(150 621)	(105 205)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	20	14 255	(9 440)
Wycena instrumentów pochodnych (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(3 958)	(5 003)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		20 262	(8 993)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	30	(73 801)	(328)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	30	4 551	7 554
Odsetki		15 064	(17 182)
Podatek dochodowy zapłacony		79 651	26 373
Pozostałe	30	(3 599)	(45 200)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(19 486)	(125 217)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		25 349	654 036
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	50
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		16 406	644 278
Spłata udzielonych pożyczek		7 564	6 004
Odsetki otrzymane		1 274	3 704
Pozostałe		105	-
Wydatki		415 488	676 268
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		5 840	6 454
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		409 186	669 814
Udzielenie pożyczek		462	-
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(390 139)	(22 232)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		881 024	992 270
Wpływy z tytułu emisji akcji		-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		600 610	760 612
Emisja dłużnych papierów wartościowych		159 531	123 840
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		120 883	107 818
Wydatki		456 060	930 098
Spłata pożyczek/kredytów		258 226	768 081
Wykup dłużnych papierów wartościowych		31 384	18 492
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		104 179	119 812
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	16	5 077	2 496
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		1 531	926
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		55 663	20 291
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		424 964	62 172
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		15 339	(85 277)
Środki pieniężne na początek okresu		46 748	132 025
Środki pieniężne na koniec okresu		62 087	46 748

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2023 roku		330 538	90 395	(60)	660 159	1 081 032
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	90 501	90 501
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	61	-	61
Całkowity dochód za okres		-	-	61	90 501	90 562
Na dzień 31 grudnia 2023 roku		330 538	90 395	1	750 660	1 171 594

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	<i>Nota</i>	<i>Kapitał podstawowy</i>	<i>Kapitał zapasowy</i>	<i>Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej</i>	<i>Zyski zatrzymane</i>	<i>Kapitał własny ogółem</i>
Na dzień 1 stycznia 2022 roku		323 677	84 061	(45)	646 207	1 053 900
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	27 147	27 147
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	(15)	-	(15)
Całkowity dochód za okres		-	-	(15)	27 147	27 132
Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji		6 861	6 334	-	(13 195)	-
Na dzień 31 grudnia 2022 roku		330 538	90 395	(60)	660 159	1 081 032

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

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”, „Emitent” „Spółka”) i jej spółek zależnych. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent jest Cavatina Sp. z o.o. Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Emitenta jest Cavatina Group S.A.

W dniu 23 lipca 2021 roku Cavatina Holding S.A. zadebiutowała na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, Polska.

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19 lipca 2017 roku i 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 20, Polska.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich w największych miastach w Polsce polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi, czerpanie korzyści z najmu oraz – w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej – sprzedaż skomercjalizowanych obiektów. Grupa realizuje również projekty mieszkaniowe – budowę mieszkań na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Zgodnie ze strategią, Grupa zakłada dynamiczny rozwój na rynku budowy mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy, i osiągnięcie dzięki temu pozycji jednego z wiodących deweloperów mieszkaniowych w Polsce.

Grupa koncentruje działalność w dużych aglomeracjach miejskich. Decyzje o kolejnych projektach komercyjnych oraz projektach mieszkaniowych są podejmowane w oparciu o: (i) wyniki analiz dotyczących zapotrzebowania na powierzchnię biurową i mieszkaniową, (ii) szacowane możliwe do uzyskania stawki najmu i ceny sprzedaży mieszkań, (iii) dostępność wolnych nieruchomości gruntowych, atrakcyjnych pod względem lokalizacji i ceny, oraz (iv) szacowane koszty realizacji inwestycji. Grupa prowadzi projekty - na różnym poziomie zaawansowania - w Warszawie oraz miastach regionalnych, takich jak Łódź, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Katowice i Bielsko-Biała. Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how, Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach:

(i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku z okresem porównawczym od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku.

2. Skład Grupy

W skład Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku wchodziła Cavatina Holding Spółka Akcyjna oraz 44 spółek zależnych konsolidowanych metodą pełną oraz jedna jednostka współkontrolowana konsolidowana metodą praw własności.

JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓŁKONTROLOWANE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2022 roku
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości	100%	100%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomości sprzedana w 2022 roku)	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	35% (jednostka współkontrolowana)	35% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (brak działalności operacyjnej)	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	spółka w likwidacji	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall A zlokalizowaną w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowaną w Krakowie	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 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 nocie nr 5.1.

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

W 2023 roku Spółka dominująca zakupiła 100% udziałów Spółki Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o.) od jednostki powiązanej Resi Capital S.A. za kwotę 25 tys. PLN oraz założyła spółkę Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.

Do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Grupy nie uległ zmianie.

3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej

W skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2023 roku wchodziło trzech członków:

1. Rafał Malarz, jako Prezes Zarządu,
2. Daniel Draga, jako Wiceprezes Zarządu,
3. Szymon Będkowski, jako Wiceprezes Zarządu.

Rafał Malarz i Daniel Draga zostali powołani do pełnienia funkcji w Zarządzie przy zawiązaniu Spółki dnia 19 lipca 2017 roku, przy czym Rafał Malarz pełni funkcję Prezesa Zarządu od 31 grudnia 2020 roku, a Daniel Draga pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu od dnia 26 listopada 2020 roku.

Na podstawie Uchwały Nr 4/01/2022 powziętej w dniu 31 stycznia 2022 roku, Rada Nadzorcza Emitenta powołała Pana Szymona Będkowskiego w skład Zarządu Spółki z dniem 1 lutego 2022 roku i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu odpowiedzialnego głównie za zarządzanie procesami nabywania nieruchomości oraz komercjalizacji powierzchni.

Na podstawie Uchwały nr 2/05/2023 powziętej w dniu 29 maja 2023 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 czerwca 2023 roku powierzyła Panu Szymonowi Będkowskiemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Wspólna kadencja członków Zarządu Emitenta upływa z dniem 19 lipca 2027 roku.

W ciągu okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej.

W skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku wchodziło pięciu członków:

1. Michał Dziuda, jako Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Filip Dziuda, jako członek Rady Nadzorczej,
3. Paulina Kulejewska, jako członek Rady Nadzorczej,
4. Agnieszka Netter (dawniej Wiśniewska), jako członek Rady Nadzorczej (niezależny),
5. Anna Duszańska, jako członek Rady Nadzorczej (niezależny).

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

Kompetencje i zasady pracy Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz wewnętrzne Regulaminy Spółki.

4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29 kwietnia 2024 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 zobowiązana 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 lub działalności CSR/ESG;
- b) sprzedaży w ramach zwykłej działalności.

Celem Grupy jest budowa portfela 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 w 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, dostępności kapitału na inne inwestycje, a także opierając decyzję o sytuację rynkową i oczekiwania co do dalszego rozwoju Grupy.

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 ustalane ceny oraz generowane koszty:

- walutą kraju, w którym siły konkurencji i obowiązujące przepisy wywierają główny wpływ na ceny sprzedaży jest PLN,
- wpływy z przedsprzedaży mieszkań denominowane są w polskich złotych (PLN),
- przychody z najmu oraz ceny sprzedaży nieruchomości denominowane są w euro (EUR),
- przychody z tytułu service charges 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 często 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 często 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 (PLN). Walutą sprawozdawczą Spółki jest polski złoty (PLN).

USTALENIE WSPÓŁKONTROLI

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

W 2020 roku 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 współkontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jednostka prezentowana jest jako spółka współkontrolowana, a do jej wyceny stosuje się metodę praw własności zgodnie z zasadami opisanymi w nocie 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, a w przypadku wyceny gruntów metodzie porównawczej. 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 18.

UTRATA WARTOŚCI FIRMY

Grupa przeprowadziła testy na utratę 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 nocie 19.

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 przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja 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 dnia 31 grudnia 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2023 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Jednostki 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.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe 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 polskich 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, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

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

Po stronie wpływów ujętych w prognozie, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych, w kwocie ok. 205m PLN;
- przepływy związane z sprzedażą realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 141m PLN;
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji, w tym na podstawie zatwierzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 kwietnia 2024 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równoważność tej kwoty wyrażonej w euro, w kwocie ok. 100m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa ma ugruntowaną współpracę, w zakresie projektów które charakteryzują się już wysokim poziomem przynajmniej i zaawansowaniem realizowanych prac, których podpisanie Grupa ocenia jako wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem, w kwocie ok. 79m PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe, w kwocie ok. 42m PLN;
- przepływy związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu, w kwocie ok. 30m PLN;

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

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

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

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz

finansowania bez znaczących odchyień w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

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.

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

7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

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

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku:

- *MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe*

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

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

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

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

Zmiana w MSR 12 została opublikowana w dniu 7 maja 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiany doprecyzują, że zwolnienie dotyczące początkowego ujęcia podatku odroczonego nie ma zastosowania do transakcji, w których w momencie początkowego ujęcia powstają równe kwoty ujemnych i dodatnich różnic przejściowych, a jednostki są zobowiązane do ujmowania podatku odroczonego od takich transakcji, a tym samym wyjaśniają pojawiające się wątpliwości co do tego, czy zwolnienie to ma zastosowanie do transakcji takich jak leasing i zobowiązania z tytułu wycofania z eksploatacji.

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

Zmiana w MSSF 17 została opublikowana w dniu 9 grudnia 2021 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później. Zmiana zawiera opcję przejściową dotyczącą

informacji porównawczych o aktywach finansowych prezentowanych przy początkowym zastosowaniu MSSF 17. Zmiana ma na celu pomóc jednostkom uniknąć tymczasowych niedopasowań księgowych pomiędzy aktywami finansowymi a zobowiązaniami z tytułu umów ubezpieczeniowych.

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

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

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

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Cavatina Holding S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 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 głosu 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 przejścia. 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 przejścia 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 współkontrolowanych

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 została ujawniona w nocie 37.

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, Property Group, Axi Immo Valuation & Advisor).

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

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

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.

Rzeczowe aktywa trwałe, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Budynki i lokale wykorzystywane na potrzeby własne,	do 40 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 20 lat

Grupa prezentuje w pozycji rzeczowych aktywów trwałych aktywa z tytułu leasingu. Zasady ujmowania i wyceny aktywów z tytułu leasingu zostały opisane w nocie 9.9.

9.7. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako nieruchomości inwestycyjne (oraz rzeczowe aktywa trwałe). W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu, aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów.

Zgodnie z wymogami MSR 23 Grupa rozpoczyna aktywowanie kosztów finansowych w momencie gdy podejmuje działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży które, obejmują nie tylko czynności związane z jego budową, ale także obejmują prace techniczne i administracyjne poprzedzające przystąpienie do fizycznej budowy, m.in. otrzymanie niezbędnych pozwoleń, prace projektowe czy prace przygotowawcze. Do działań takich nie zalicza się utrzymywania składnika aktywów, jeżeli nie towarzyszą temu żadne procesy wpływające na zmianę stanu składnika aktywów.

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 niepowiązаныmi stronami. Do ustalenia wartości godziwej wykorzystywana jest metoda zdyskontowanych przepływów netto (DCF) – w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, oraz metoda porównawcza – w przypadku gruntów. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycena metodą DCF jest pomniejszana o nakłady konieczne do zakończenia inwestycji, z uwzględnieniem rynkowej marży dewelopera (tzw. development profit).

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 bezczynszowych 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 bezczynszowych, 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 trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe 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 wtedy, gdy 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 trwałe 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 - mieszkania na sprzedaż w budowie	Wycena do wartości godziwej/Cena nabycia bądź sprzedaży netto

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 tys. PLN). 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 pożytki 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 ujmują 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 ujmują 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:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- 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:

- 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 pożytków 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. Przeternowane 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 oczekiwanym 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 oczekiwanym 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, niezmodyfikowanych 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 jako zapasy prezentuje przede wszystkim wartość projektów mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży w toku normalnej działalności operacyjnej. Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, materiałów budowlanych, robocizny, koszty amortyzacji narzędzi i maszyn oraz inne koszty bezpośrednio związane z projektem inwestycyjnym, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania związane z finansowaniem budowy. W przypadku przeniesienia gruntu lub nakładów inwestycyjnych z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów, początkowo

wyceniane są one według uprzednio ustalonej wartości godziwej, a następnie powiększane o nakłady dotyczące prac budowlanych (następujących po przeniesieniu) w cenie nabycia.

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. Faktoring

Spółka z Grupy Kapitałowej posiada zawarte umowy faktoringu odwrotnego, na mocy których faktor dokonuje w jej imieniu spłaty faktur inwestycyjnych na rzecz podwykonawców w terminie ich wymagalności. Jednocześnie, zgodnie z umową spłata na rzecz faktora następuje od 120 do 150 dni od dnia przekazania faktur faktorowi. W związku z wydłużeniem terminu spłaty, Grupa ponosi koszty odsetek za wyżej wspomniany okres, ustalanych w oparciu o zmienną stopę procentową. Grupa traktuje faktoring odwrotny jako formę finansowania krótkoterminowego, która pozwala Grupie na elastyczne zarządzanie terminami płatności za zobowiązania inwestycyjne. W związku z powyższym zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozostałych zobowiązaniach finansowych.

Spłatę zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego na rzecz faktora Grupa prezentuje w części finansowej sprawozdania z przepływów pieniężnych. W ocenie Grupy, prezentacja w części finansowej sprawozdania z przepływów pieniężnych przepływów z tytułu faktoringu odwrotnego w adekwatny sposób odzwierciedla charakter tego zobowiązania i cel korzystania przez Grupę z faktoringu odwrotnego – finansowanie działalności Grupy poprzez wydłużenie terminów płatności za zobowiązania inwestycyjne.

Jednocześnie, w ocenie Grupy faktor pełni rolę agenta Grupy w rozliczeniach z podwykonawcami realizując jedynie zlecenia płatnicze na żądanie i w imieniu Grupy. W związku z tym, w momencie spłaty faktur inwestycyjnych w faktoringu odwrotnym, Grupa prezentuje we wpływach finansowych otrzymane finansowanie od faktora oraz w wydatkach inwestycyjnych – spłatę na rzecz podwykonawców.

W pozostałych zobowiązaniach finansowych Grupa, poza zobowiązaniami z tytułu faktoringu odwrotnego, prezentuje wycenę instrumentów pochodnych.

9.19. 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.

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.

9.20. 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.

9.21. Płatności w formie akcji

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

9.21.1. Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Koszt transakcji rozliczanych z pracownikami w instrumentach kapitałowych jest wyceniany przez odniesienie do wartości godziwej na dzień przyznania praw. 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 ujmowane są 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 któremu ze scenariuszy przypisano wyższe prawdopodobieństwo.

9.22. Przychody

9.22.1. 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.

MSSF 15 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 doprowadzenia 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.

9.22.2. 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.

9.22.3. Dywidendy

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

9.23. 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.

9.24. Podatki

9.24.1. 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.

9.24.2. 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.

9.24.3. 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.

9.25. 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 oraz z pozostałych umów z klientami

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:

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Przychody z najmu (MSSF 16)	68 725	46 760
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	25 592	25 931
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	17 747	12 219
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	7 845	13 712
Razem przychody z najmu i z umów z klientami	94 317	72 691

Przychody z pozostałych umów z klientami, w tym:	60 603	10 000
- przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi (rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia)*	60 603	10 000
Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej	154 920	82 691

*wartość sprzedanych gruntów i nakładów inwestycyjnych wynosiła odpowiednio oraz 59 363 tys. PLN w 2023 roku oraz 9 709 tys. PLN w 2022 roku.

Zasady rozpoznawania przychodów, w rozbiciu na wymienione wyżej kategorie opisano w nocie 9.22.

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie 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 2022 roku był to jeden kontrahent, a osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tym kontrahentem wyniosły 11 031 tys. PLN (całość dotyczyła przychodów z najmu). Jeden z kontrahentów odpowiadał za więcej niż 10% łącznych przychodów przez okres dłuższy niż jeden rok obrotowy. W 2023 roku byli to dwaj kontrahenci, a osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tymi kontrahentami wyniosły 23 416 tys. PLN (całość dotyczyła przychodów z najmu). Standing finansowy najemców oraz innych kontrahentów jest pod stałym nadzorem i Grupa nie identyfikuje ryzyka związanego z koncentracją przychodów. Odnotowywanie istotnych obrotów z tytułu najmu 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 dodatkowych usług wykonania aranżacji ponad proponowany im w ramach umowy najmu standard, co dodatkowo zwiększa przychody Grupy.

Przychody odnotowane w transakcjach z powyższymi kontrahentami dotyczą segmentu nieruchomości komercyjnych.

11. Segmenty operacyjne

W bieżącym roku obrotowy Grupa, poza dotychczas prowadzoną działalnością polegającą na budowaniu oraz komercjalizacji budynków biurowych, rozpoczęła działalność polegającą na budowaniu oraz sprzedaży mieszkań. Spowodowało to zmiany w podejściu do analizy wyników finansowych przez Zarząd i wyodrębnieniu dodatkowych segmentów operacyjnych.

Segmenty operacyjne podzielone zostały w oparciu o rodzaj realizowanych projektów, i są nimi:

- nieruchomości komercyjne obejmujące budowę oraz komercjalizację budynków biurowych,
- nieruchomości mieszkaniowe obejmujące budowę i mieszkań i lokali usługowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy,
- usługi generalnego wykonawstwa robót budowlanych (w tym usług projektowych oraz wykończeniowych) świadczone wyłącznie na rzecz segmentów: nieruchomości komercyjnych i nieruchomości mieszkaniowych.

Segmenty sprawozdawcze są tożsame z segmentami wyodrębnionymi dla celów zarządczych.

W obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej i inwestycyjnej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Podatek dochodowy jest monitorowany również na poziomie Grupy i nie jest alokowany do segmentów.

Ocena wyników finansowych segmentów operacyjnych i decyzje o przydziale zasobów dokonywane są na bazie realizowanej marży brutto.

W bieżącym roku obrotowym spółka nie osiągnęła żadnych przychodów w segmencie mieszkaniowym.

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za 2023 rok

Wybrane pozycje Całkowitych dochodów w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody z najmu i aranżacji	97 019	-	-	(2 702)	94 317
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(48 134)	-	-	1 559	(46 575)
Wynik z najmu i aranżacji	48 885	-	-	(1 143)	47 742
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	150 621	-	-	-	150 621
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	430 957	(370 354)	60 603
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(340 633)	281 270	(59 363)
Wynik generalnego wykonawcy	-	-	90 324	(89 084)	1 240
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	199 506	-	-	(1 143)	198 363
Wynik na segmencie	199 506	-	90 324	(90 227)	199 603
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(14 255)	-	-	-	(14 255)

Wybrane pozycje z sytuacji finansowej w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Działalność pozostała	Razem
Wartość firmy	-	-	82 425	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	2 694	-	4 188	72 619	79 501
Nieruchomości inwestycyjne	2 470 175	-	-	-	2 470 175
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	55 984	-	-	-	55 984
Zapasy	-	228 286	3 566	-	231 852
Pozostałe aktywa segmentów	104 428	26 285	15 297	5 893	151 903
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 709	228	20 689	2 461	62 087
RAZEM AKTYWA	2 671 990	254 799	126 165	80 973	3 133 927
Kredyty i pożyczki	1 057 635	79 467	145 743	36 159	1 319 004
Obligacje	64 201	47 581	-	255 498	367 280
Zobowiązania inwestycyjne	-	-	82 964	-	82 964
Pozostałe zobowiązania	51 146	26 981	49 924	6 536	134 587
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	1 172 982	154 029	278 631	298 193	1 903 835

Informacje dotyczące segmentów operacyjnych za 2022 rok

	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Korekty	Razem
Przychody z najmu i aranżacji	74 717	-	-	(2 026)	72 691
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(45 764)	-	-	1 012	(44 752)
Wynik z najmu i aranżacji	28 953	-	-	(1 014)	27 939
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	105 205	-	-	-	105 205
Przychody generalnego wykonawcy	-	-	646 371	(646 371)	-
Koszty generalnego wykonawcy	-	-	(510 418)	510 418	-
Wynik generalnego wykonawcy	-	-	135 953	(135 953)	-
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	134 158	-	-	(1 014)	133 144
Wynik na segmencie	134 158	-	135 953	(136 967)	133 144
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	9 440	-	-	-	9 440

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Wybrane pozycje z sytuacji finansowej w podziale na segmenty	Nieruchomości komercyjne	Nieruchomości mieszkaniowe	Generalne wykonawstwo	Działalność podstawowa	Razem
Wartość firmy	-	-	82 425	-	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe i WNiP	-	-	4 957	71 769	76 726
Nieruchomości inwestycyjne	2 036 426	-	-	-	2 036 426
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	70 239	-	-	-	70 239
Zapasy	-	-	64 531	-	64 531
Pozostałe aktywa segmentów	171 869	-	13 869	45 409	231 147
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 114	-	15 442	8 192	46 748
RAZEM AKTYWA	2 301 648	-	181 224	125 370	2 608 242
Kredyty i pożyczki	835 450	-	179 743	-	1 015 193
Obligacje	233 926	-	-	-	233 926
Zobowiązania inwestycyjne	-	-	156 591	-	156 591
Pozostałe zobowiązania segmentów	45 866	-	32 229	8 850	86 945
RAZEM ZOBOWIĄZANIA	1 115 242	-	368 563	8 850	1 492 655

12. Przychody i koszty

12.1. Pozostałe przychody operacyjne

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Otrzymane kary	2 461	6 182
Pozostałe usługi niezwiązane z nieruchomościami inwestycyjnymi	3 545	5 971
Rozwiązanie odpisów	697	106
Inne	124	2 060
Pozostałe przychody operacyjne ogółem	6 827	14 319

12.2. Pozostałe koszty operacyjne

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Utworzenie odpisu na należności pozostałe	3 036	4 159
Kary umowne	317	131
Darowizny	4 373	6 390
Koszty spraw spornych i napraw usterek	6 416	8 223
Inne	1 244	1 394
Pozostałe koszty operacyjne ogółem	15 386	20 297

12.3. Przychody finansowe

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 139	2 239
Odsetki bankowe	-	7
Odsetki pozostałe	116	57
Dodatnie różnice kursowe	67 811	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych (pkt 37.2)	3 958	5 003
Pozostałe przychody finansowe	5 286	200
Przychody finansowe ogółem	78 310	7 506

12.4. Koszty finansowe

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	60 262	22 387
Odsetki od obligacji	18 998	5 306
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	1 531	926
Pozostałe odsetki	450	389
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych (pkt 37.2)	685	191
Ujemne różnice kursowe*	-	23 382
Koszty faktoringu	2 543	1 365
Koszty otrzymanych poręczeń	4 576	3 514
Inne koszty finansowe	3 752	4 016
Koszty finansowe ogółem	92 797	61 476

*w tym zrealizowane różnice kursowe związane z transakcją sprzedaży nieruchomości Tischnera Office, Carbon Tower oraz Ocean Office Park A w kwocie 17 639 tys. PLN.

Wysokość skapitalizowanych kosztów finansowania ogólnego została ujawniona w nocie 18 niniejszego sprawozdania.

12.5. Koszty według rodzajów

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Amortyzacja	6 060	5 674
Materiały i energia	1 414	2 348
Usługi obce	25 738	21 110
Podatki i opłaty	1 446	1 658
Wynagrodzenia	7 330	7 447
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	1 736	1 832
Pozostałe koszty	5 019	7 942
Koszty ogólnego zarządu	48 743	48 011

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Amortyzacja	1 691	34
Materiały i energia	9 413	8 739
Usługi obce	29 580	32 041
Podatki i opłaty	5 032	2 988
Wynagrodzenia	-	222
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	-	56
Pozostałe koszty	859	672
Koszty związane z najmem i aranżacjami	46 575	44 752

12.6. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Wynagrodzenia	7 330	7 669
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 143	1 045
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji	-	-
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	593	843
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	9 066	9 557
- pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	9 066	9 279
- pozycje ujęte w kosztach związanych z najmem i aranżacjami	-	278

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy:	1 792	35 308
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	1 792	35 308
Odroczony podatek dochodowy:	21 266	(27 539)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana podatku odroczonego)	21 266	(27 539)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	23 058	7 769

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 dnia 31 grudnia 2023 roku oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	113 559	34 916
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	21 576	6 634
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	23 058	7 769
Różnica, w tym:	1 482	1 135
Wynikająca z różnic trwałych	1 337	(58)
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	145	1 193

13.3. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	BILANS		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
REZERWA z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością netto realizowanych projektów	56 031	40 343	15 688	(18 178)
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	55	78	(23)	(158)
Aktywa trwałe w leasingu	10 318	6 270	4 048	(989)
Dodatnia wycena instrumentów pochodnych	481	-	481	(1 184)
Dodatnie różnice kursowe	12 486	148	12 338	(1 056)
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	8 489	3 851	4 638	533
Udziały w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	10 371	13 466	(3 095)	2 181
Przyspieszona amortyzacja podatkowa środków trwałych	-	752	(752)	752
Inne	2 409	1 346	1 063	187

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(45 944)	(32 200)	(13 744)	(806)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 696	34 054	20 642	(18 718)
AKTYWA z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Niezafakturowane zobowiązania inwestycyjne	5 818	12 045	(6 227)	2 824
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	300	571	(271)	(2 134)
Ujemne różnice kursowe	903	406	497	(3 057)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	12 466	9 756	2 710	2 274
Wycena zobowiązań, pożyczek, kredytów i innych wg zamortyzowanego kosztu	18	245	(227)	(430)
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	65	123	(58)	25
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 169	6 306	3 863	(1 501)
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	328	18	310	(576)
Limit finansowania dłużnego	24 709	14 294	10 415	11 734
Różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością netto środków trwałych	910	-	910	-
Inne	1 695	497	1 198	468
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(45 944)	(32 200)	(13 744)	(806)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	11 437	12 061	(624)	8 821
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			21 266	(27 539)

Na dzień 31 grudnia 2023 roku terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych, na których rozpoznano aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego, przypadają na lata od 2024 do 2028 w łącznej kwocie 65 611 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 Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres 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:

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

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

15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Za rok 2023 oraz 2022 dywidenda nie była deklarowana.

16. Leasing

16.1. Grupa jako leasingobiorca

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

- Samochodów - (3 – 5,5 lat),
- Nieruchomości - (do 5 lat),
- Prawo wieczystego użytkowania gruntów („PWUG”) - (67-80 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 lub zapasów i nie podlega amortyzacji.

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Na dzień 1 stycznia	33 187	34 888
Zwiększenia (nowe leasingi)	27 603	5 211
Zmniejszenia (sprzedaż)	-	(3 144)
Aktualizacja wyceny	(2 190)	(1 272)
Płatności	(5 077)	(2 496)
Na dzień 31 grudnia, w tym:	53 523	33 187
- część długoterminowa	50 058	30 064
- część krótkoterminowa	3 465	3 123

Analiza wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu została przedstawiona w nocie 36.5 Ryzyko związane z płynnością.

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 2023 wyniósł 46 151 tys. tys. PLN oraz w roku 2022 wyniósł 26 788 tys. PLN. Przychody z najmu i aranżacji rosły szybciej niż wynik na tej działalności ze względu na ponoszone koszty utrzymania powierzchni niewynajętych, przede wszystkim na budynkach nowo oddawanych do użytkowania, które są jeszcze w trakcie komercjalizacji.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyskontowanych przedstawiała się następująco:

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
1 roku	84 357	43 942
w 2 roku	106 734	83 313
w 3 roku	106 478	90 688
w 4 roku	90 162	77 991
w 5 roku	59 203	75 755
powyżej 5 lat	63 896	77 774
Razem	510 830	449 463

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 umożliwi 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. Rzeczowe aktywa trwałe

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	60 564	4 054	28 683	11 885	89 247
- nabycie	9 888	4 133	664	621	10 552
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(286)	-	(286)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(3 270)	(3 270)	-	(4 301)*	(3 270)
- inne	(68)	(68)	-	-	(68)
Transfery	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2023 roku	67 114	4 849	29 061	8 205	96 175
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	3 021	2 751	9 600	5 002	12 621
- odpis amortyzacyjny	4 133	2 675	3 533	2 080	7 666
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(286)	-	(286)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(3 270)	(3 270)	-	(4 301)*	(3 270)
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2023 roku	3 884	2 156	12 847	2 781	16 731
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2023 roku	57 543	1 303	19 083	6 883	76 626
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 roku	63 230	2 693	16 214	5 424	79 444

*dotyczy użytkowanych przez Grupę środków trwałych, którym w 2023 roku zakończyły się umowy leasingu finansowego.

18. Nieruchomości inwestycyjne

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone											Razem
	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko -Biała (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko- Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	
Saldo otwarcia, w tym:	45 439	103 587	147 774	90 446	562 426	60 397	184 672	-	-	-	-	1 194 741
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	375	263	1 275	123	1 766	-	-	-	-	3 943
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	45 298	103 587	147 399	90 183	561 151	60 274	182 906	-	-	-	-	1 190 798
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	758	7 490	18 723	66	37 747	4 354	16 322	7 564	60 422	5 788	36 518	195 752
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	66	-	-	-	-	-	-	-	66
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-	33 000	-	2 261	35 261
Nakłady inwestycyjne	418	5 263	15 973	-	29 947	3 986	13 263	7 363	22 061	5 617	33 871	137 762
Inne	340	2 227	2 750	-	7 800	368	3 059	201	5 361	171	386	22 663
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	33 535	213 954	13 397	22 032	282 918
Zmniejszenia, w tym:	3 555	9 769	10 104	6 688	55 934	5 307	14 342	452	-	2 156	-	108 307
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	249	-	707	62	-	-	-	-	-	1 018
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	3 555	9 769	9 855	5 390	55 227	5 245	14 342	452	-	2 156	-	105 991
Inne	-	-	-	1 298	-	-	-	-	-	-	-	1 298
Saldo zamknięcia, w tym:	42 642	101 308	156 393	83 824	544 239	59 444	186 652	40 647	274 376	17 029	58 550	1 565 104
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	126	329	568	61	1 766	-	1 282	111	-	4 384
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	42 501	101 308	156 267	83 495	543 671	59 383	184 886	40 647	273 094	16 918	58 550	1 560 720
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone	Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	1 194 741	841 685	2 036 426
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	3 943	21 002	24 945
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	1 190 798	346 152	1 536 950
koszt wytworzenia	-	474 531	474 531
Zwiększenia, w tym:	195 752	407 356	603 108
Prawo do użytkowania aktywów	66	-	66
Aktualizacja wartości godziwej	35 261	227 593	262 854
Nakłady inwestycyjne	137 762	179 763	317 525
Inne	22 663	-	22 663
Transfery****	282 918	(282 918)	-
Zmniejszenia, w tym:	108 307	61 052	169 359
Prawo do użytkowania aktywów	1 018	1 238	2 256
Sprzedaż	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	105 991	6 243	112 234
Inne	1 298	53 571	54 869
Saldo zamknięcia, w tym:	1 565 104	905 071	2 470 175
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	4 384	18 371	22 755
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	1 560 720	557 595	2 118 315
koszt wytworzenia	-	329 105	329 105

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujemne według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 252 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 672 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

W związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego usługowo-mieszkalnego i zamiarze realizacji etapu mieszkalnego jako pierwszego Grupa dokonała reklasyfikacji do zapasów nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Katowicach w wartości godziwej w kwocie 53 571 tys. PLN. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zmniejszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Ze względu na zmianę strategii prowadzonej działalności, Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza kolejnych reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2023 roku wyniosły 53 867 tys. PLN, z czego 28 461 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone										Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A Kraków	Cavatina Hall Bielsko – Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław		
Saldo otwarcia, w tym:	183 144	314 212	42 843	85 302	143 902	125 705	83 361	-	-	-	925 383	1 903 852
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	1 727	-	141	-	375	716	263	-	-	-	25 440	28 662
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	181 417	314 212	42 702	85 302	143 527	124 989	83 098	-	-	-	674 713	1 649 960
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	225 230	225 230
Zwiększenia, w tym:	11 905	2 955	2 596	18 285	7 373	23 258	7 236	125 511	17 100	91 252	491 771	799 242
Prawo do użytkow. aktywów	-	-	-	-	-	-	-	-	21	-	542	563
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	1 828	1 538	-	137	-	120	2 470	35 800	67 834	109 727
Nakłady inwestycyjne	11 614	2 955	587	15 216	6 279	23 026	5 195	115 534	14 162	55 008	423 395	672 971
Inne	291	-	181	1 531	1 094	95	2 041	9 857	447	444	-	15 981
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	436 915	43 297	93 420	(573 632)	-
Zmniejszenia, w tym:	195 049	317 167	-	-	3 501	148 963	151	-	-	-	1 837	666 668
Prawo do użytkow. aktywów	1 727	-	-	-	-	716	-	-	-	-	1 837	4 280
Sprzedaż	189 115	316 759	-	-	-	148 247	-	-	-	-	-	654 121
Aktualizacja wartości godziwej	4 207	236	-	-	3 501	-	151	-	-	-	-	8 095
Inne	-	172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172
Saldo zamknięcia, w tym:	-	-	45 439	103 587	147 774	-	90 446	562 426	60 397	184 672	841 685	2 036 426
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	-	141	-	375	-	263	1 275	123	1 766	21 002	24 945
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	-	-	45 298	103 587	147 399	-	90 183	561 151	60 274	182 906	346 152	1 536 950
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	474 531	474 531

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 451 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 252 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w roku 2022 roku wyniosły 60 698 tys. PLN, z czego kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego wynosiła 29 356 tys. PLN.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Ostatnia niezależna wycena nieruchomości inwestycyjnych miała miejsce na dzień bilansowy i została wykonana przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców. W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach niepewności związanej z inwazją Rosji na Ukrainę Zarząd na bieżąco, wraz z pojawiającymi się nowymi wydarzeniami rynkowymi, monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

Poziom najmu / przed-najmu (w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie) nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej wynosił:

- na dzień 31 grudnia 2023 roku: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 86%, Ocean Office Park B – 46%, Global Office Park A – 88%, Palio Office Park A – 98%, Palio Office Park B – 69%, Quorum A – 34%, Quorum D – 79%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 89%, WIMA D – 100%, Grundmanna A – 20%.
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania: Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 89%, Ocean Office Park B - 65%, Global Office Park A - 88%, Palio Office Park A - 98%, Palio Office Park B - 92%, Quorum A - 34%, Quorum D - 80%, Cavatina Hall A - 100%, Cavatina Hall B - 100%, WIMA D - 100%, Grundmanna A - 32%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 grudnia 2023 roku.

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko - Biąta (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	42 501	101 308	156 267	83 495	543 671	59 383
Skumulowana marża*	13 343	24 396	47 922	17 468	94 794	7 197
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	31%	24%	31%	21%	17%	12%

	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	184 886	40 647	273 094	16 918	58 550
Skumulowana marża*	37 498	4 406	92 112	991	2 261
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	20%	11%	34%	6%	4%

*skumulowana marża oznacza skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych ujęty w całkowitych dochodach Grupy.

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	150 621	105 205
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	150 621	101 632

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2022 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 3 biurowców Carbon Tower, Tischnera Office oraz Ocean Office Park A.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

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 utrzymaniem 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 utrzymaniem 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. Pomiedzy 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 2023 roku nieruchomościami w budowie wycenianymi do wartości godziwej były nieruchomości Quorum A, Quorum B oraz Grundmanna A.

Na dzień 31 grudnia 2023 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 329 105 tys. PLN i obejmowała inwestycje Quorum E, Palio Office Park (budynek C-H), WIMA A, Grundmanna B, Kraków Office Park I i II. Na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość ta wynosiła 474 531 tys. PLN i obejmowała inwestycje Ocean Office (budynek D), Quorum (budynek A, B i E), Palio Office Park (budynek C-H), WIMA A, Grundmanna A i B, Kraków Office Park I i II, Katowice ul. Przemysłowa.

Na dzień 31 grudnia 2023 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 14 mln PLN, które do dnia zatwierdzenia Sprawozdania w całości zostały zrealizowane.

Ponadto, w związku z realizowanymi projektami Grupa na dzień 31 grudnia 2023 roku posiadała ok. 112 817 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, Emmerson, Newmark, Axi Immo Valuation & Advisor, Property Group).

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Stopa kapitalizacji	6,40% - 8,64%	6,40% - 8,40%
Czynsz bazowy tzw. <i>head-line</i> (EUR/m ²)	13,00 - 15,50	13,25 - 15,00
Okres bezczynszowy (w miesiącach)	8-10	8-10
Wartość rynkowa wykończenia wynajmowanej powierzchni (EUR/m ²)	490-550	490-550

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości na dzień 31 grudnia 2023 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	10%	-10%
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	220 507	(220 523)
Zmiana stopy kapitalizacji	+1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	(266 431)	351 979
Zmiana kursu EUR/PLN	10%	-10%
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	176 958	(176 958)

* nie dotyczy gruntów wycenianych metodą porównawczą

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 wycenach nieruchomości inwestycyjnych na każdy dzień bilansowy uwzględnione zostały czynniki makroekonomiczne takie jak:

- struktura popytu i podaży na rynku nieruchomości biurowych oraz przewidywania co do jej rozwoju w przyszłości, w tym na skutek obecnej aktywności deweloperów oraz przewidywań co do przyszłego popytu ze strony najemców,
- stopa pustostanów determinująca wolne powierzchnie biurowe (co ma wpływ na możliwe tempo komercjalizacji powierzchni obecne niewynajętych),
- rynkowe stawki najmu,
- aktywność inwestycyjna nabywców gotowych projektów (wolumen inwestycyjny),
- stopy kapitalizacji wykorzystane do ustalenia cen w ostatnich transakcjach rynkowych,
- koszty budowy,

które to czynniki determinują kluczowe parametry wyceny, tj. dochód operacyjny, stopy kapitalizacji oraz koszty realizacji (dotyczy wył. projektów w budowie).

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 86 472 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku: 58 979 tys. PLN). Koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku wyniosły 40 321 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku: 32 191 tys. PLN). Grupa nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, które generowałyby istotne koszty operacyjne, a nie generowałyby w tym czasie przychodów z najmu.

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako nieruchomości inwestycyjne. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów. Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na nieruchomości inwestycyjne, przy stopie kapitalizacji 9,48%, wynosiła w 2023 roku 28 461 tys. PLN, z czego 6 727 tys. PLN dotyczyło nieruchomości, które są wyceniane do wartości godziwej – skapitalizowane koszty finansowania w tej części obniżyły wynik z wyceny nieruchomości do wartości godziwej. Kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego wynosiła 25 406 tys. PLN. W 2022 roku aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na nieruchomości inwestycyjne przy stopie kapitalizacji 7,34% wynosiła 31 342 tys. PLN, z czego 14 307 tys. PLN dotyczyło nieruchomości, które były wyceniane do wartości godziwej.

19. 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.

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 pięcioletni 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 2%. Do prognoz przepływów środków pieniężnych zastosowano stopę dyskontową przed efektem podatkowym na poziomie 11,20%, a przepływy wykraczające poza pięcioletni okres zostały oszacowane z zastosowaniem zerowej stopy wzrostu. Przeprowadzony przy tych założeniach test wykazał nadwyżkę wartości użytkowej nad wartością bilansową testowanych aktywów, w tym alokowanej wartości firmy.

W porównaniu do testów na utratę wartości wartości firmy przeprowadzonych na poprzednie daty bilansowe, w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2023 roku 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 procentowych oraz aktualnej szacunkowej wysokości premii za ryzyko.

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

20. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

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):

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Aktywa netto wspólnego przedsięwzięcia	159 956	200 684
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe), w tym:	5 108	7 459
- środki pieniężne	4 015	6 967
Aktywa trwałe (długoterminowe)	505 781	604 072
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	<u>2 588</u>	<u>2 238</u>
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	2	1
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	<u>348 345</u>	<u>408 609</u>
- długoterminowe zobowiązania finansowe	311 466	354 514

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Działalność kontynuowana		
Przychody z najmu i aranżacji	34 985	35 934
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(9 043)	(7 993)
Wynik z najmu i aranżacji	25 942	27 941
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	(78 752)	8 640
Koszty ogólnego zarządu	(1 199)	(1 278)
Pozostałe przychody operacyjne	46	76
Pozostałe koszty operacyjne	(157)	(164)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	(54 120)	35 215
Przychody finansowe	31 337	18 813
Koszty finansowe	(28 430)	(20 690)
Zysk/(strata) brutto	(51 213)	33 338
Podatek dochodowy	10 485	(6 366)
Zysk/(strata) netto	(40 728)	26 972
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowity dochód	(40 728)	26 972

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

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Wartość udziałów na 01.01.	70 239	60 799
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(14 255)	9 440
Wartość udziałów na 31.12.	55 984	70 239

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 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku wszelkie rachunki związane z rezerwą obsługi długu są jednak w pełni zasilone i spółka wypełnia wszelkie wymogi umowy kredytowej, 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

	Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	Belg Apartamenty, Katowice	Pozostałe zapasy	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	-	64 531	64 531
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	9 071	17 473	53 571	146 569	226 684
Prawo do użytkow. aktywów	279	567	-	22 070	22 916
Nakłady inwestycyjne	8 792	16 906	-	124 499*	150 197
Inne*	-	-	53 571	-	53 571
Transfery	2 302	2 798	-	(5 100)	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	59 363	59 363
Prawo do użytkow. aktywów	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	59 363	59 363
Inne	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	11 373	20 271	53 571	146 637	231 852
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	279	567	-	22 070	22 916

*w tym 121 001 tys. PLN dotyczy zakupu nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.

W ramach innych zwiększeń zaprezentowano reklasyfikacje z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Przemysłowej w Katowicach, w związku ze zmianą przeznaczenia i uzyskaniem pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego usługowo-mieszkalnego. Kwota obejmuje również wartość gruntu dedykowanego II etapowi inwestycji (mieszkaniaowemu lub biurowemu) możliwemu do realizacji w przyszłości. Ze względu na zapisy planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, nie ma obecnie możliwości fizycznego podziału działek zgodnie z przebiegiem poszczególnych etapów inwestycji.

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów. Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na zapasy, przy stopie kapitalizacji 9,48%, wynosiła w 2023 roku 5 723 tys. PLN.

Poniższa tabela przedstawia wartość (brutto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania.

	Belg Apartamenty		Wima Apartments		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Umowy rezerwacyjne	16 934	61	16 373	84	33 307	145
Umowy sprzedaży	33 698	125	36 768	159	70 466	284
Razem	50 632	186	53 141	243	103 773	429

Na dzień 31 grudnia 2022 roku saldo zapasów wynosiło 64 531 tys. PLN i składało się przede wszystkim z nakładów przeznaczonych do odsprzedaży na rzecz podmiotów z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. Nakłady te dotyczyły realizowanych przez grupę Resi Capital S.A. części mieszkaniowych inwestycji typu mixed-use, w ramach których Grupa Cavatina Holding S.A. realizuje części biurowe inwestycji. Nakłady te zostały sprzedane w 2023 roku.

22. Pozostałe aktywa

22.1. Pozostałe aktywa finansowe

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Pożyczki udzielone	13 219	21 620
Pochodne instrumenty finansowe	2 534	-
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	55 607	73 222
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	49 819	66 442
- kaucje wpłacone przez najemców	5 788	6 780
Razem	71 360	94 842
- długoterminowe	12 456	21 601
- krótkoterminowe	58 904	73 241

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. 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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	763	Wibor + marża	30 czerwca 2024 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	2 865	12 456	Oprocent. stałe	31 grudnia 2037 roku	brak
Razem w tym:				13 219			
- część długoterminowa				12 456			
- część krótkoterminowa				763			

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Group S.A.	PLN	-	10	Wibor + marża	21 listopada 2025 roku	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	695	Wibor + marża	3 kwietnia 2026 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	4 341	20 359	Wibor + marża	31 grudnia 2037 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Fundacja Fiducia	PLN	-	556	Wibor + marża	8 czerwca 2024 roku	brak
Razem w tym:				21 620			
- część długoterminowa				21 601			
- część krótkoterminowa				19			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Należności budżetowe (podatek VAT)	34 455	43 016
Przychody na przełomie okresu	4 667	1 244
Ubezpieczenia	705	1 019
Inne aktywa niefinansowe	5 801	4 719
Razem	45 628	49 998
- długoterminowe	3 940	3 785
- krótkoterminowe	41 688	46 213

23. Świadczenia pracownicze

23.1. Programy motywacyjne na bazie akcji

PROGRAM MOTYWACYJNY ROZPOZNANY W 2021 ROKU

Na początku 2022 roku miała miejsca emisja akcji serii C w ramach rozliczenia programu motywacyjnego ustanowionego dnia 14 czerwca 2021 roku przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A.

W obu okresach sprawozdawczych nie obowiązywały inne programy motywacyjne na bazie akcji.

24. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności od pozostałych jednostek	13 429	16 266
Kwoty zatrzymane z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości	1 670	16 079
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych, w tym:	3 867	39 324
- należności z tyt. sprzedania gruntów i nakładów do podmiotów z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.	-	36 085
Należności ogółem (netto)	18 966	71 669
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych*	9 140	6 801
Należności brutto	28 106	78 470

* w tym odpis na należności z najmu i aranżacji wynosił 380 tys. PLN (89 tys. PLN w 2022 roku).

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 34.

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. W 2023 roku nie było znaczących nowych, dodatkowych odpisów aktualizujących, ponad standardowo stosowaną macierz rezerw zgodnie z MSSF 9, w oparciu o indywidualną analizę kondycji finansowej najemców.

ZMIANY ODPISÓW Z TYTUŁU OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH NALEŻNOŚCI BYŁY NASTĘPUJĄCE:

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 1 stycznia	6 801	2 788
Zwiększenie	3 036	4 159
Wykorzystanie		40
Odpisanie niewykorzystanych kwot (rozwiązanie odpisu)	697	106
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia	9 140	6 801

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 2023 roku wynosi 62 087 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 46 748 tys. PLN).

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

	<i>31 grudnia 2023 roku</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>
Środki pieniężne w banku	62 087	46 748
Razem	62 087	46 748

26. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

26.1. Kapitał podstawowy

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

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

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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

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 2023 roku wartość kapitału zapasowego w Jednostce Dominującej wynosiła 676 251 tys. PLN.

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

27. Zadłużenie

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Kredyty	1 151 266	851 260
Pożyczki od jednostek powiązanych	36 159	-
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	131 579	163 933
Obligacje	367 280	233 926
Pochodne instrumenty finansowe (nota 37.2)	1 580	3 004
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	45 673	25 012
Pozostałe zobowiązania leasingowe (nota 16)	7 850	8 175
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	39 358	22 655
Zadłużenie razem, w tym:	1 780 745	1 307 965
- część długoterminowa	1 486 007	1 102 412
- część krótkoterminowa	294 738	205 553

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	59 107	Wibor + marża	25 sierpnia 2025 roku (kredyt obrotowy)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy, poręczenie wekslowe udzielone przez Cavatina Sp. z o.o. oraz ustanowienie na rzecz Banku pełnomocnictwa do rachunków prowadzonych w BOŚ S.A. oraz zastaw finansowy na prawach do rachunków w BOŚ S.A.
ING Bank Śląski S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	EUR	3 170	13 784	Euribor + marża	31 stycznia 2025 roku (kredyt w rach. kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie cywilne Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	EUR	1 437	6 248	Euribor + marża	22 czerwca 2024 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	EUR	7 894	34 323	Euribor + marża	22 czerwca 2024 roku (kredyt w rach. kredytowym)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
VeloBank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	2 424	Wibor + marża	29 lutego 2024 roku (kredyt obrotowy)*	Pełnomocnictwo do rachunków Cavatina GW Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A., gwarancja BGK.
mBank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	PLN	-	29 858	Wibor + marża	28 czerwca 2024 roku (kredyt w rach. kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
AION S.A.	Cavatina Holding S.A.	EUR	9 220	40 087	Euribor + marża	11 marca 2028 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej będącego własnością spółki Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., pełnomocnictwa do rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., Cesja z ubezpieczenia mienia, oświadczenie kredytobiorcy i poręczycieli Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Alior Bank S.A.	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	EUR	14 421	62 704	Euribor + marża	kredyt inwestycyjny 31 marca 2033 roku	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzycelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzycelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	EUR	5 969	25 954	Euribor + marża	20 czerwca 2037 roku (kredyt inwestycyjny)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania, pełnomocnictwo dla Banku Gospodarstwa Krajowego do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Kredytobiorcy tj. Cavatina SPV 14 Sp. z o.o., przelew praw na zabezpieczenie na rzecz Kredytobiorcy na podstawie Umowy Przelewu, zobowiązaniami Gwaranta wynikającymi z Gwarancji Pokrycia Przekroczonych Kosztów, zastawy rejestrowymi z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy finansowe z najwyższym stopniem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy rejestrowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitej zaangażowania kredytu, wraz z zastawami zwykłymi i finansowymi również na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, w celu zabezpieczenia spłaty wierzycelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	EUR	78 030	339 273	Euribor + marża	30 kwietnia 2024 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 grudnia 2027 roku (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV 3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	-	Wibor + marża	30 kwietnia 2024 roku (kredyt odnawialny na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV 3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	PLN	-	28 559	Wibor + marża	25 czerwca 2034 roku	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej, będącej własnością Spółki Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych i udziałach, weksel in blanco, poręczenie Spółki Cavatina Holding S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Spółek Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. oraz Cavatina Holding S.A., pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku pomocniczym.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	PLN	-	59	Wibor + marża	25 lipca 2024 roku (kredyt na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej, będącej własnością Spółki Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych i udziałach, weksel in blanco, poręczenie Spółki Cavatina Holding S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Spółek Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. oraz Cavatina Holding S.A., pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku pomocniczym.
Erste Group Bank AG Raiffeisenlande sbank Niederosterreic h-Wien AG	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	36 117	157 036	Euribor + marża	31 marca 2025 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30 czerwca 2029 roku (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonej w Krakowie, będącej własnością Spółki Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunków, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy, cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w trybie Art. 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	PLN	-	10 000	Wibor + marża	30 czerwca 2025 roku (kredyt na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonej w Krakowie, będącej własnością Spółki Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunków, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy, cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w trybie Art. 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Hypo Noe Landesbank Fur Niederosterreich und Wien AG	Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	EUR	14 166	61 595	oprocentowanie stałe	17 stycznia 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych i udziałach, hipoteka na działce położonej we Wrocławiu.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	EUR	2 492	10 836	Euribor + marża	25 października 2035 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie Cavatina sp. z o.o., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych i udziałach, hipoteka na działce położonej we Łodzi, weksel in blanco, cesje wierzytelności z obecnych i przyszłych umów najmu, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej oraz z umowy o zarządzanie, kaucja pieniężna w rozumieniu art. 102 Prawa Bankowego, trójstronna umowa gwarancji, pełnomocnictwo do rachunków bankowych.
Erste Group Bank AG	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	EUR	24 672	107 272	Euribor + marża	30 czerwca 2028 roku	Hipoteka, poręczenie Cavatina Holding S.A., zastaw na udziałach i na aktywach, pełnomocnictwo do rachunków, gwarancja zabezpieczenia kosztów, gwarancja fit-out, gwarancja dept service, cesje
mBank S.A.	Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	PLN	-	25 116	Wibor + marża	22 sierpnia 2024 roku*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
Erste Group Bank AG	Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR	6 405	27 847	Euribor + marża	30 czerwca 2025 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 30 czerwca 2028 (dzień spłaty)	Hipoteka, poręczenie Cavatina Holding S.A., zastaw na udziałach i na aktywach, pełnomocnictwo do rachunków, gwarancja zabezpieczenia kosztów, gwarancja fit-out, gwarancja debt service, cesje
Erste Group Bank AG	Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR	3 000	13 044	Euribor + marża	30 czerwca 2025 (kredyt na VAT)	Hipoteka, Poręczenie Cavatina Holding S.A., zastaw na udziałach i na aktywach, pełnomocnictwo do rachunków, gwarancja zabezpieczenia kosztów, gwarancja fit-out, gwarancja dept service, cesje

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

mBank S.A.	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	22 111	96 140	Euribor + marża	23 lutego 2029 roku	hipoteka, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw zwykły, pełnomocnictwo, blokada rachunków, cesje, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, podporządkowanie wierzytelności
Razem, w tym:			1 151 266				
- część długoterminowa			1 018 573				
- część krótkoterminowa			132 693				

*do dnia zatwierdzenia Sprawozdania kredyty zostały spłacone.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	59 263	Wibor + marża	28 lipca 2023 roku (kredyt obrotowy)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy, poręczenie wekslowe udzielone przez Cavatina Sp. z o.o. oraz ustanowienie na rzecz Banku pełnomocnictwa do rachunków prowadzonych w BOŚ S.A. oraz zastaw finansowy na prawach do rachunków w BOŚ S.A.
ING Bank Śląski S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	3 163	14 836	Euribor + marża	31 grudnia 2023 roku (kredyt w rachunku kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie cywilne Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	11 262	Wibor + marża	22 czerwca 2024 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	46 535	Wibor + marża	22 czerwca 2024 roku (kredyt w rachunku kredytowym)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
VeloBank S.A. (dawniej Getin Noble Bank S.A.)	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	18 320	Wibor + marża	29 lutego 2024 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków Cavatina GW Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A., gwarancja BGK.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

mBank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	29 527	Wibor + marża	28 czerwca 2024 roku (kredyt w rachunku kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
AION S.A.	Cavatina Holding S.A.	EUR	11 393	53 431	Euribor + marża	11 marca 2028 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej będącego własnością spółki Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., pełnomocnictwa do rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., Cesja z ubezpieczenia mienia, oświadczenie kredytobiorcy i poręczycieli Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	61 376	Wibor + marża	31 marca 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 marca 2033 roku (dzień spłaty)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	2 370	Wibor + marża	31 maja 2023 roku (kredyt odnawialny na VAT)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	13 504	63 331	Euribor + marża	20 sierpnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 20 grudnia 2036 roku (dzień spłaty)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu i nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. oraz na prawie użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością spółki Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. , pełnomocnictwo do rachunków Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. w Banku Gospodarstwa Krajowego, przelew praw na zabezpieczenie dot. Umowy Przelewu, zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Cavatina SPV 8 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. w Banku Gospodarstwa Krajowego, umowa podporządkowania pomiędzy podmiotami Cavatina Holding S.A., Cavatina GW Sp. z o.o., Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. oraz Bankiem Gospodarstwa Krajowego w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	PLN	-	25 856	Wibor + marża	20 sierpnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 20 czerwca 2037 roku (dzień spłaty)	S.A. oraz Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC. Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania, pełnomocnictwo dla Banku Gospodarstwa Krajowego do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Kredytobiorcy tj. Cavatina SPV 14 Sp. z o.o., przelew praw na zabezpieczenie na rzecz Kredytobiorcy na podstawie Umowy Przelewu, zobowiązaniami Gwaranta wynikającymi z Gwarancji Pokrycia Przekroczonych Kosztów, zastawy rejestrowymi z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy finansowe z najwyższym stopniem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy rejestrowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitego zaangażowania kredytu, wraz z zastawami zwykłymi i finansowymi również na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	EUR	70 416	330 244	Euribor + marża	31 grudnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 grudnia 2027 roku (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV 3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 par. 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	-	2 911	Wibor + marża	31 marca 2024 roku (kredyt odnawialny na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV 3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	23 505	110 238	Euribor + marża	31 marca 2025 roku (konwersja na kredyt inwest.) 30 czerwca 2029 roku (dzień spłaty)	Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 par. 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o. Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Krakowie, będących własnością Spółek Cavatina SPV5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunków, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy, cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w trybie Art. 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	PLN	-	9 963	Wibor + marża	30 czerwca 2025 roku (kredyt na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Krakowie, będących własnością Spółek Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunków, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy, cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w trybie Art. 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
mBank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	9 782	Wibor + marża	31 sierpnia 2023 roku (kredyt na VAT)*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach kredytobiorcy w mBank S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
mBank S.A.	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	2 015	Wibor + marża	29 marca 2024 roku (kredyt odn. na VAT)	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach kredytobiorcy w mBank S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
Razem, w tym:			851 260				
- część długoterminowa			719 447				
- część krótkoterminowa			131 813				
<i>*dnia 27 marca 2023 roku kredyt został spłacony po uprzednim otrzymaniu zwrotu podatku VAT od zakupu nieruchomości inwestycyjnej.</i>							

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

W powyższych tabelach oznaczenie „konwersja” w terminie spłaty oznacza datę określoną w umowie kredytowej, w której kredyt budowlany zostanie automatycznie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny. W przypadku kredytów budowlanych w PLN w momencie konwersji dochodzi również do zmiany waluty na 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 2023 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	20 668	stopa referencyjna NBP + marża	23 sierpnia 2028 roku	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	8 420	stopa referencyjna NBP + marża	29 sierpnia 2028 roku	brak
Cavatina Group S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	5 867	oprocentowanie stałe	27 listopada 2026 roku	brak
Resi Capital S.A.	Cavatina Holding S.A.	PLN	1 204	Wibor + marża	22 listopada 2025 roku	brak
Razem w tym:			36 159			
- część długoterminowa			36 159			
- część krótkoterminowa			-			

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa nie posiadała pożyczek od jednostek powiązanych.

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 048	34 993	oprocentowanie stałe	3 września 2025 roku	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	6 664	28 974	Euribor + marża	31 stycznia 2024 roku*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	3 050	13 262	Euribor + marża	9 marca 2024 roku*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., umowa poręczenia zawarta przez Spółkę Cavatina Holding S.A., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Katowicach, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. do Maksymalnej Kwoty Zabezpieczenia.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	PLN	-	969	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	USD	3 004	11 820	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	USD	10 562	41 561	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Razem w tym:			131 579			
- część długoterminowa			89 343			
- część krótkoterminowa			42 236			

*po dniu bilansowym spółki z Grupy podpisały aneksy przedłużające termin spłaty na 30 kwietnia 2024 roku (Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.) oraz 9 marca 2026 roku (Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.).

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 048	37 744	oprocentowanie stałe	3 września 2025 roku	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. (na pierwszym miejscu).
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	1 291	6 053	Euribor + marża	15 stycznia 2023 roku*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	5 214	24 452	oprocentowanie stałe	15 stycznia 2023 roku*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	81 231	Wibor + marża	30 stycznia 2025 roku	Oświadczenie pożyczkobiorcy o ustanowieniu pierwszorzędnej hipoteki umownej na nieruchomości położonej we Wrocławiu do 150% kwoty pożyczki, umowa zastawu rejestrowego i zastawu cywilnego na udziałach, umowa zastawu rejestrowego na

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	3 082	14 453	oprocentowanie stałe	9 marca 2023 roku*	zbiornie Rzeczy i Praw, umowy zastanów rejestrowych i cywilnych na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków pożyczkobiorcy, umowa cesji praw, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., umowa poręczenia zawarta przez Spółkę Cavatina Holding S.A., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Katowicach, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. do Maksymalnej Kwoty Zabezpieczenia.
Razem w tym:			163 933			
- część długoterminowa			118 975			
- część krótkoterminowa			44 958			

*po dniu bilansowym spółki z Grupy podpisały aneksy przedłużające termin spłaty na 31 stycznia 2024 roku (Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.) oraz 9 marca 2024 roku (Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.).

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiąz. z tyt. obligacji (w walucie)	Zobowiąz. z tyt. obligacji (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E1	PLN	-	13 128	WIBOR + marża	22 grudnia 2024 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2025 roku.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F	PLN	-	7 168	oprocentowanie stałe	31 marca 2024 roku	Hipoteka na gruntach położonych w Krakowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. oraz Jardin Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 marca 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F1	PLN	-	56 691	WIBOR + marża	19 listopada 2024 roku	Hipoteka na gruntach położonych we Wrocławiu oraz w Łodzi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. oraz Deweloper Media Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 listopada 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022A	PLN	-	41 306	WIBOR + marża	8 września 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022B	PLN	-	39 151	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022C	PLN	-	19 626	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022D	PLN	-	16 467	WIBOR + marża	17 maja 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023A	PLN	-	24 404	WIBOR + marża	5 grudnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023B	EUR	4 419	19 214	EURIBOR + marża	26 stycznia 2027 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023C	PLN	-	50 179	WIBOR + marża	23 marca 2027 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023D	PLN	-	21 567	WIBOR + marża	22 czerwca 2027 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria EUR01	EUR	2 483	10 798	EURIBOR + marża	19 listopada 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2026 roku.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	EUR	5 232	22 749	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria B	PLN	-	15 460	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria C	USD	2 382	9 372	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Razem w tym:			367 280				
- część długoterminowa			290 294				
- część krótkoterminowa			76 986				

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Obligacje	Waluta	Zobowiąz. z tyt. obligacji (w walucie)	Zobowiąz. z tyt. obligacji (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria E	PLN	-	18 922	WIBOR + marża	21 czerwca 2024 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2025 roku.
Obligacje seria E1	PLN	-	20 227	WIBOR + marża	22 grudnia 2024 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2025 roku.
Obligacje seria F	PLN	-	11 993	oprocentowanie stałe	31 marca 2024 roku	Hipoteka na gruntach położonych w Krakowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. oraz Jardin Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 marca 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria F1	PLN	-	56 347	WIBOR + marża	19 listopada 2024 roku	Hipoteka na gruntach położonych we Wrocławiu oraz w Łodzi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 listopada 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria P2022A	PLN	-	40 550	WIBOR + marża	8 września 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2022B	PLN	-	38 629	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria P2022C	PLN	-	19 428	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Obligacje seria P2022D	PLN	-	16 290	WIBOR + marża	17 maja 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o.
Obligacje seria EUR01	EUR	2 461	11 540	EURIBOR + marża	19 listopada 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2026 roku.
Razem w tym:			233 926			
- część długoterminowa			233 926			
- część krótkoterminowa			-			

28. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nota	1 stycznia 2023 roku	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	niepieniężne zmiany związane z leasingiem (MSSF 16)	31 grudnia 2023 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	27	1 015 193	364 436	(60 625)	-	-	1 319 004
Pochodne instrumenty finansowe	37.2	3 004	-	-	(1 424)	-	1 580
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	16	25 012	(1)	-	-	20 662	45 673
Pozostałe zobowiązania leasingowe	16	8 175	(5 076)	-	-	4 751	7 850
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwróconego	27	22 655	16 703	-	-	-	39 358
Obligacje	27	233 926	134 353	(999)	-	-	367 280
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		1 307 965	510 415	(61 624)	(1 424)	25 413	1 780 745

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Nota	1 stycznia 2022 roku	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	niepieniężne zmiany związane z leasingiem (MSSF 16)	31 grudnia 2022 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	27	980 885	12 774	20 048	1 486	-	1 015 193
Pochodne instrumenty finansowe	37.2	8 007	-	-	(5 003)	-	3 004
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	16	28 729	(1)	-	-	(3 716)	25 012
Pozostałe zobowiązania leasingowe	16	6 159	(2 494)	-	-	4 510	8 175
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwróconego	27	34 648	(11 993)	-	-	-	22 655
Obligacje	27	125 567	107 432	91	836	-	233 926
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		1 183 995	105 718	20 139	(2 681)	794	1 307 965

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

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

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:		
Wobec jednostek powiązanych	1 655	68
Wobec jednostek pozostałych	32 724	22 113
Razem	34 379	22 181
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	34 379	22 181

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 34.

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

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	1 868	1 175
Podatek VAT	958	331
Podatek dochodowy od osób fizycznych	283	199
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	587	601
Pozostałe	40	44
Zaliczki wpłacone przez klientów	2 081	-
Inne zobowiązania niefinansowe	1 798	4 743
Razem	5 747	5 918
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	5 747	5 918

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

29.3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu najmu	3 476	302
Razem	3 476	302
- krótkoterminowe	3 476	302

29.4. Pozostałe zobowiązania finansowe

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Pochodne instrumenty finansowe	1 580	3 004
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	39 358	22 655
Razem	40 938	25 659
- długoterminowe	1 580	-
- krótkoterminowe	39 358	25 659

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 ze sprawozdania z przepływów pieniężnych przedstawiają poniższe tabele:

ZOBOWIĄZANIA	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych	414 481	101 659
Zobowiązania krótko i długoterminowe w przejętej jednostce zależnej	(137)	-
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(303 811)	(34 308)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(133 354)	(108 359)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	(20 336)	1 701
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	(127)	7 541
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań finansowych	(15 279)	16 997
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	73 627	(2 413)
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	15 064	(17 182)
NALEŻNOŚCI	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	52 703	(22 411)
Zmiana stanu należności zatrzymanych z tyt. sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(16 406)	13 418
Należności krótko i długoterminowe od przejętej jednostki zależnej	(16 035)	-
Zmiana stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	20 262	(8 993)
ZAPASY	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(167 321)	(328)
Zapasy w przejętej jednostce zależnej	17 032	-
Zmiana klasyfikacji inwestycji	53 571	-
Ujęcia prawa do użytkowania aktywów	22 917	-
Zmiana stanu zapasów	(73 801)	(328)
POZOSTAŁE KOREKTY	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Wycena bilansowa zobowiązań dłużnych w walutach obcych	(60 387)	19 642
Zmiana stanu środków zatrzymanych z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców oraz depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	17 614	(28 022)
Pozostałe	173	(37)
Razem pozostałe korekty z działalności operacyjnej	(42 600)	(8 417)

31. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel	Dłużnik	Podmiot udzielający gwarancji/finansowania dłużnikowi	Wartość zobowiązania warunkowego na 31 grudnia 2023 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Cavatina Holding S.A., Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Velo Bank S.A. (dawniej Getin Noble Bank S.A.)	4 837	31 grudnia 2024 roku	zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku.
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	Velo Bank S.A. (dawniej Getin Noble Bank S.A.)	1 400	31 grudnia 2025 roku	zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej.
Razem				6 237		

W związku z zawartymi umowami sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Carbon Tower, Tischnera Office, Ocean Office Park budynek A spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. udzieliła w 2022 roku gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących sprzedane nieruchomości, do maksymalnej kwoty równej wartości zrealizowanych prac budowlanych. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało zabezpieczone poprzez gwarancje ubezpieczeniowe lub bankowe na kwotę 4,8 mln EUR.

32. Sprawy sądowe

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

33. 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 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku nie występują ryzyka podatkowe, na które należałoby utworzyć rezerwę.

34. Informacje o podmiotach powiązanych

Następująca tabela przedstawia łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi za bieżący i poprzedni rok obrotowy, w tym z Zarządem i Radą Nadzorczą.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki – przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe*	Pozostałe przychody finansowe	Dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	266	34	-	12	6 181	17	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	14	-	62	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	441	42	1 306	16	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	69	1 870	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	2	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	46	69	113	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3 142	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	911	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	15	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	171	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2 799	59 682	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.	-	136	-	-	-	-	-
CTANK S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnie kontrolowana)	449	1 222	-	1 004	-	-	-
Cavare S.A.	-	3	-	-	-	-	-
CAVARE GW Sp. z o.o.	-	4	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	25	118	-	-	-	-	-
Razem	4 095	67 440	1 419	1 094	6 181	17	-

* odniesione w koszty finansowe lub zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych.

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.

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	5	-	-	-	2 419	303
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3	-	763	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	26	-	-	34 956	200	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	924	1	-	-	20	388
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	28	-	-	1 203	25	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	8	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 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
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	53	1 637	-	-	5	-
Pozostałe spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.	-	-	-	-	-	-
CTANK S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	151	-	12 456	-	127	26
Cavare S.A.	-	-	-	-	-	-
CAVARE GW Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Razem	1 206	1 638	13 219	36 159	2 796	717

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki – przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe*	Pozostałe przychody finansowe	Dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	265	222	2 419	-	5 833	200	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	19	22	-	58	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	46	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3 015	128	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	8	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	88	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	89	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	63	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	212	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	16	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	10 083	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	9	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	9	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	10	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	10	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	11	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	12	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2 470	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	-	96	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – koszty finansowe*	Odsetki – przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe*	Pozostałe przychody finansowe	Dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	304	3 269	-	2 181	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	44	23	-	8	-	-	-
Razem	3 653	16 896	2 419	2 247	5 833	200	-

* odniesione w koszty finansowe lub zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych.

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.

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	7	-	-	-	2 554	3 205
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	7	695	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	4	10	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	32	-	-	-	-	412
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	11	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	31	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 041	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	20 065	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	9	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	69	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	2	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	2	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	9	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	317	-	-	-	-	67
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	68	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	55	4	20 359	-	77	29
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Razem	36 691	59	21 064	-	2 631	3 713

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

34.1. Znaczący Akcjonariusze Spółki

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

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

*Cavatina Group S.A. bezpośrednio – 17.398.198 akcji – 68,43% kapitału i głosów.
**stan posiadania akcji przez M. Dziuda jako podmiotu dominującego nad Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Group S.A. prezentowany wraz ze stanem posiadania akcji Spółki Cavatina Holding S.A. przez osoby objęte domnianiem, o którym mowa w art. 87 ust. 4 pkt. 1) Ustawy o Ofercie.

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

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

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

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

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

W ramach programu motywacyjnego opisanego w pkt 23.1 niniejszego sprawozdania, Spółka przydzieliła członkom Zarządu Spółki 248 980 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia akcji na

okaziciela nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13 PLN każdy. Prezes oraz Wiceprezes Zarządu otrzymali po 124 490 instrumentów.

34.3. Jednostka współkontrolowana

Wartość transakcji z jednostką współkontrolowaną Cavatiną Office Sp. z o.o. w roku 2023 wyniosła: 1 671 tys. PLN (w roku 2022: 3 573 tys. PLN).

34.4. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje zawierane przez Grupę z podmiotami powiązаныmi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku przedstawione zostały w nocie 34.

34.5. Pożyczki udzielone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

W 2023 roku oraz 2022 roku Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu.

34.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Transakcje zawierane przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku przedstawione zostały w nocie 34.

34.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Poniżej przedstawiono wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Grupy – krótkoterminowe świadczenia pracownicze.

rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	Wynagrodzenie podstawowe*		Wynagrodzenie dodatkowe/zmienne**		
	Spółka	Spółki zależne	Spółka	płatności w formie akcji (Spółka)	Spółki zależne
Zarząd Jednostki Dominującej					
Rafał Malarz	486	486	131	-	823
Daniel Draga	466	582	133	-	833
Szymon Będkowski	238	472	59	-	616
Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej					
Michał Dziuda	69	-	213	-	-
Filip Dziuda	36	635	80	-	844
Paulina Kulejewska	36	547	120	-	590
Agnieszka Netter (poprzednio Wiśniewska)	229	-	9	-	-
Anna Duszańska	41	-	-	-	-
Razem	1 601	2 722	745	-	3 706

* Wynagrodzenie podstawowe obejmuje: (i) wynagrodzenie przyznane uchwałą Walnego Zgromadzenia, (ii) wynagrodzenie za świadczone usługi doradztwa.

** Wynagrodzenie dodatkowe obejmuje: (i) karnet sportowy, (ii) korzystanie z samochodu służbowego i jego eksploatacja, (iii) opiekę medyczną, (iv) premie, (v) korzystanie ze sprzętu IT, (vi) kartę lunchową, (vii) naukę języków obcych.

rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku	Wynagrodzenie podstawowe*		Wynagrodzenie dodatkowe/zmienne**		
	Spółka	Spółki zależne	Spółka	płatności w formie akcji (Spółka)	Spółki zależne
Zarząd Jednostki Dominującej					
Rafał Malarz	546	396	119	-	19
Daniel Draga	546	426	128	-	129
Szymon Będkowski (powołany 1 lutego 2022 roku)	218	497	11	-	1
Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej					
Michał Dziuda	62	-	205	-	-
Filip Dziuda	41	458	-	-	45
Paulina Kulejewska (poprzednio Dziuda)	35	483	142	-	33
Agnieszka Wiśniewska	233	-	11	-	-
Anna Duszańska	47	-	-	-	-
Razem	1 728	2 260	616	-	227

* Wynagrodzenie podstawowe obejmuje: (i) wynagrodzenie przyznane uchwałą Walnego Zgromadzenia, (ii) wynagrodzenie za świadczone usługi doradztwa.

** Wynagrodzenie dodatkowe obejmuje: (i) karnet sportowy, (ii) korzystanie z samochodu służbowego i jego eksploatacja, (iii) opiekę medyczną, (iv) premie, (v) korzystanie ze sprzętu IT, (vi) kartę lunchową, (vii) naukę języków obcych.

35. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

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

Rodzaj usługi	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku**	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku*
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. oraz spółek zależnych z Grupy	364	252
Inne usługi poświadczające (m.in. przegląd półroczny)	130	58
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	494	310

*Powyższe wynagrodzenie odnosi się do Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. poza audytem wynagrodzeń w kwocie 13 tys. PLN, który za 2022 rok przeprowadzi PRO AUDIT Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o. (Nexia Pro Audit).

**Powyższe wynagrodzenie odnosi się do BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. poza badaniem jednostkowego sprawozdania finansowego Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. w kwocie 56 tys. PLN, które za 2023 rok przeprowadzi Polinvest-Audit Sp. z o.o. oraz Fintank Sp. z o.o.

36. 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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

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.

36.1. 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 2023 roku około 12,6% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2022 roku około 7,2% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie.

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:

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, pożyczek, obligacji	79 199	27 693
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Zmiana kosztów finansowych z tytułu odsetek	13 806	10 684
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	13 806	10 684

36.2. 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 2023 – EUR	+ 10 p.p.	(83 332)	(83 332)
	- 10 p.p.	83 332	83 332
31 grudnia 2022 – EUR	+ 10 p.p.	(45 312)	(45 312)
	- 10 p.p.	45 312	45 312

*analiza nie obejmuje wpływu na wycenę nieruchomości inwestycyjnych

36.3. 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 w 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 najemca 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 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym w notce 37.1., z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych.

36.4. Ryzyko negatywnego wpływu na środowisko naturalne

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

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

36.5. 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.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ

31 GRUDNIA 2023 ROKU	przeterminowane	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	83 079	42 724	49 126	462 133	579 562	102 380	1 319 004
Obligacje	-	12 218	5 051	59 717	199 334	90 960	-	367 280
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	1 163	913	1 389	3 144	1 252	45 662	53 523
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 467	15 728	575	15 609	-	-	-	34 379
Zobowiązania inwestycyjne	1 956	55 392	5 602	4 033	7 500	8 098	383	82 964
Zobowiązania z tytułu faktoringu	-	32 384	6 974	-	-	-	-	39 358
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	1 580	-	-	1 580
Razem	4 423	199 964	61 839	129 874	673 691	679 872	148 425	1 898 088

Po dniu bilansowym sptacono kredyt na VAT w kwocie 25 116 tys. PLN (przedział 6-12 miesięcy) oraz przedłużono o dwa lata spłatę pożyczek w kwocie 42 236 tys. PLN (przedział do 3 miesięcy).

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania rozliczono 3 752 tys. PLN przeterminowanych na dzień bilansowy zobowiązań.

W przedziałach wiekowych do 12 miesięcy prezentowane jest 72 853 tys. PLN kredytów obrotowych, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie.

31 GRUDNIA 2022 ROKU	przeterminowane	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	52 418	11 226	113 127	253 211	369 741	215 470	1 015 193
Obligacje	-	-	-	-	217 636	16 290	-	233 926
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	767	776	1 580	3 176	1 889	24 999	33 187
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 930	8 403	278	10 570	-	-	-	22 181
Zobowiązania inwestycyjne	6 532	119 985	1 458	3 772	14 307	9 694	843	156 591
Zobowiązania z tytułu faktoringu	-	12 866	9 789	-	-	-	-	22 655
Instrumenty pochodne	-	1 517	-	1 487	-	-	-	3 004
Razem	9 462	193 539	25 944	130 536	488 330	397 614	241 312	1 486 737

Po dniu bilansowym sptacono kredyt na VAT w kwocie 9 782 tys. PLN (przedział 6-12 miesięcy) oraz przedłużono o rok spłatę pożyczek w kwocie 44 958 tys. PLN (przedział do 3 miesięcy).

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania rozliczono 8 893 tys. PLN przeterminowanych na dzień bilansowy zobowiązań.

W przedziałach wiekowych do 12 miesięcy prezentowane jest 104 930 tys. PLN kredytów obrotowych, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 96 stanowią ich integralną część.

37. Instrumenty finansowe

37.1. 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 2023 roku, ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z 2 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 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Należności z najmu oraz pozostałe należności	18 966	71 669
Pożyczki udzielone	13 219	21 620
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne*	117 694	119 970
Razem	149 879	213 259

*środki pieniężne uwzględniają również środki zatrzymane z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców oraz depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia ujmowane w pozycji pozostałe aktywa finansowe.

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:	-	-
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	2 534	-
- Kontrakty IRS na stopę procentową	-	-
Razem	2 534	-

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:		
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	3 004
- Kontrakty IRS na stopę procentową	1 580	-
Razem	1 580	3 004

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	34 379	22 181
Zobowiązania inwestycyjne	82 964	156 591
Kredyty i pożyczki	1 319 004	1 015 193
Obligacje	367 280	233 926
Razem	1 803 627	1 427 891
- długoterminowe	1 450 350	1 097 192
- krótkoterminowe	353 277	330 699

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.

37.2. 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:

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
POZOSTAŁE AKYWA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	2 534	-
Razem	2 534	-
- w tym część długoterminowa	-	-
- w tym część krótkoterminowa	2 534	-
	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	1 580	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	3 004
Razem	1 580	3 004
- w tym część długoterminowa	1 580	-
- w tym część krótkoterminowa	-	3 004
	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</u>
ZYSKI / STRATY Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW POCHODNYCH		
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(685)	(191)
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	3 958	5 003
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	3 273	4 812

38. 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 roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz dnia 31 grudnia 2022 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.

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	1 319 004	1 015 193
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	367 280	233 926
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(62 087)	(46 748)
Minus depozyty zabezpieczające spłatę zobowiązań finansowych	(49 819)	(66 442)
Zadłużenie netto	1 574 378	1 135 929
Aktywa razem	3 133 927	2 608 242
Wskaźnik dźwigni (%)	50%	44%

39. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku kształtowało się następująco:

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</u>
Zarząd Jednostki Dominującej	3,0	2,9
Zarząd jednostek zależnych nie pełniący równocześnie funkcji Zarządu w Jednostce Dominującej	7,9	5,6
Pozostali pracownicy	82,9	102,9
Razem	93,8	111,4

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

40. Inwazja Rosji na Ukrainę

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

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

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

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

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

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

41. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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

Dnia 19 marca 2024 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Quorum Office Park A we Wrocławiu o powierzchni 18,2 tys. m² GLA.

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

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

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

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

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

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządziła

Barbara Falewicz

Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz

Prezes Zarządu

Daniel Draga

Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski

Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 29 kwietnia 2024 roku