



 **CAVATINA**  
LOCAL · GLOBAL · HOLISTIC

# CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM  
Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

KRAKÓW, DNIA 31 MARCA 2022 ROKU

## SPIS TREŚCI

Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	4
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	7
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające.....	8
1. Informacje ogólne.....	8
2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	8
3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki.....	8
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....	9
5. Inwestycje Spółki.....	9
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	12
6.1. Profesjonalny osąd.....	12
6.2. Niepewność szacunków i założeń .....	13
7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	15
7.1. Oświadczenie o zgodności .....	16
7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego.....	17
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie oraz zmiany stosowanych zasad rachunkowości.....	17
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	19
9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	19
9.2. Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.....	19
9.3. Aktywa finansowe .....	22
9.4. Wycena do wartości godziwej .....	23
9.5. Utrata wartości aktywów finansowych.....	24
9.6. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz pozostałe należności .....	25
9.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	25
9.8. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne .....	26
9.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	26
9.10. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych.....	26
9.11. Rezerwy.....	27
9.12. Płatności w formie akcji .....	28
9.13. Przychody .....	29
9.14. Podatki.....	29
9.15. Zysk netto na akcję .....	31
10. Przychody i koszty .....	31
10.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek .....	31
10.2. Przychody i koszty umów z klientami .....	31
10.3. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek.....	31
10.4. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu .....	31
10.5. Dywidendy otrzymane .....	32
10.6. Pozostałe przychody (koszty) operacyjne.....	32
10.7. Inne przychody finansowe .....	32
10.8. Inne koszty finansowe .....	32
11. Podatek dochodowy.....	33
11.1. Obciążenie podatkowe.....	33
11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej.....	33

11.3. Odroczone podatki dochodowe.....	34
12. Zysk przypadający na jedną akcję .....	34
13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	35
14. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych.....	35
15. Pozostałe aktywa .....	37
15.1. Pożyczki udzielone .....	37
15.2. Pozostałe aktywa niefinansowe.....	39
16. Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe.....	40
17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	40
18. Kapitał podstawowy oraz pozostałe kapitały .....	41
18.1. Kapitał podstawowy.....	41
18.2. Niepodzielony zysk i ograniczenia w wypłacie dywidendy.....	41
19. Świadczenia pracownicze.....	42
19.1. Programy motywacyjne na bazie akcji .....	42
20. Zadłużenie.....	42
21. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej.....	47
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	48
23. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	48
24. Zobowiązania warunkowe .....	49
24.1. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki .....	49
24.2. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe .....	50
24.3. Sprawy sądowe.....	51
24.4. Rozliczenia podatkowe.....	51
25. Informacje o podmiotach powiązanych .....	52
25.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	55
25.2. Transakcje z udziałem członków Zarządu.....	55
25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki .....	55
26. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej .....	55
27. Struktura Akcjonariatu oraz znaczący akcjonariusze Spółki, w tym osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę .....	56
27.1. Struktura Akcjonariatu.....	56
27.2. Znaczący Akcjonariusze.....	56
27.3. Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką.....	56
28. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	57
28.1. Ryzyko stopy procentowej.....	57
28.2. Ryzyko walutowe.....	58
28.3. Ryzyko kredytowe.....	58
28.4. Ryzyko związane z płynnością.....	59
29. Instrumenty finansowe .....	60
29.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	60
30. Zarządzanie kapitałem .....	61
31. Struktura zatrudnienia .....	61
32. Inwazja Rosji na Ukrainę.....	61
33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	62

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

### ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody z tytułu odsetek i poręczeń	10.1	29 292	18 129
Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14	194 325	153 931
Przychody z pozostałych umów z klientami	10.2	11 360	-
Koszty z tytułu odsetek i poręczeń	10.3	(22 070)	(11 227)
Koszty pozostałych umów z klientami	10.2	(10 407)	-
Koszty ogólnego zarządu	10.4	(10 800)	(92)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	10.6	(37)	138
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>191 663</b>	<b>160 879</b>
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	14	-	7 532
Pozostałe przychody finansowe	10.7	149	380
Pozostałe koszty finansowe	10.8	(817)	(1 797)
<b>Zysk brutto</b>		<b>190 995</b>	<b>166 994</b>
Podatek dochodowy	11	(6 480)	(17 887)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>184 515</b>	<b>149 107</b>
<b>Zysk netto</b>		<b>184 515</b>	<b>149 107</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>		<b>184 515</b>	<b>149 107</b>
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za rok obrotowy (PLN)	12	8,91	8,57
- rozwodniony z zysku za rok obrotowy (PLN)	12	8,88	8,57

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

<b>AKTYWA</b>	<i>Nota</i>	<u>31 grudnia 2021</u>	<u>31 grudnia 2020</u>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14	749 701	555 351
Pożyczki udzielone	15.1	802 637	320 890
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	11.3	-	-
		<u>1 552 338</u>	<u>876 241</u>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe	16	38 354	2 725
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	6
Pożyczki udzielone	15.1	-	2 043
Pozostałe aktywa finansowe	17	2 042	-
Pozostałe aktywa niefinansowe	15.2	619	11 875
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	11 469	4 052
		<u>52 484</u>	<u>20 701</u>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<u><b>1 604 822</b></u>	<u><b>896 942</b></u>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	18.1	323 677	226 177
Kapitał zapasowy	18.2	458 254	225 086
Zyski zatrzymane		278 562	229 958
		<u>1 060 493</u>	<u>681 221</u>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	20	308 625	138 442
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	20	88 816	36 474
Obligacje	20	115 774	28 449
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		-	137
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.3	10 167	4 906
		<u>523 382</u>	<u>208 408</u>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	20	-	5 531
Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych	20	7 623	867
Obligacje	20	9 793	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	3 386	641
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		145	274
		<u>20 947</u>	<u>7 313</u>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<u><b>544 329</b></u>	<u><b>215 721</b></u>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<u><b>1 604 822</b></u>	<u><b>896 942</b></u>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk brutto		190 995	166 994
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>(202 153)</b>	<b>(118 776)</b>
Dywidendy otrzymane	10.5	-	51 000
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	19.1	6 334	(1 713)
Udział w zyskach jednostek zależnych i wspólnie kontrolowanych wycenianych metodą praw własności	14	(194 325)	(153 931)
Zysk ze zbycia jednostki zależnej (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i pozostałych	14	-	(7 532)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		11 256	1 404
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	23	2 478	203
Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji	23	(10 159)	(2 009)
Podatek dochodowy zapłacony		(6)	(12 825)
Pozostałe	23	(2 103)	4 322
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(11 158)</b>	<b>48 218</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>179 599</b>	<b>329 222</b>
Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i wspólnie kontrolowanych	14	-	65 906
Spłata udzielonych pożyczek		179 599	263 316
<b>Wydatki</b>		<b>657 637</b>	<b>364 980</b>
Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i wspólnie kontrolowanych		25	50
Nabycie pozostałych aktywów finansowych		-	-
Udzielenie pożyczek		657 612	364 930
Pozostałe		-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(478 038)</b>	<b>(35 758)</b>

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

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>565 576</b>	<b>249 737</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji	23	187 204	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów		281 073	230 419
Emisja obligacji		97 299	19 318
<b>Wydutki</b>		<b>68 963</b>	<b>258 640</b>
Spłata pożyczek i kredytów		66 263	166 497
Wykup dłużnych papierów wartościowych		2 700	88 143
Dywidendy wypłacone	13	-	4 000
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>496 613</b>	<b>(8 903)</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		7 417	3 557
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>4 052</b>	<b>495</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>11 469</b>	<b>4 052</b>

## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

### ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>		<b>226 177</b>	<b>225 086</b>	<b>229 958</b>	<b>681 221</b>
Zysk netto za rok		-	-	184 515	184 515
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za rok</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>184 515</b>	<b>184 515</b>
- Emisja akcji	18.1	97 500	84 061	-	181 561
- Płatności na bazie akcji z tyt. programu motywacyjnego	19.1	-	-	13 196	13 196
- Wypłata dywidendy	13	-	-	-	-
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	149 107	(149 107)	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>		<b>323 677</b>	<b>458 254</b>	<b>278 562</b>	<b>1 060 493</b>

### ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2020 roku</b>		<b>226 177</b>	<b>155 111</b>	<b>156 538</b>	<b>537 826</b>
Zysk netto za rok		-	-	149 107	149 107
Inne całkowite dochody netto za rok		-	-	-	-
<b>Całkowity dochód za rok</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149 107</b>	<b>149 107</b>
- Płatności na bazie akcji		-	-	(1 713)	(1 713)
- Wypłata dywidendy	13	-	-	(4 000)	(4 000)
- Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy		-	69 975	(69 975)	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 roku</b>		<b>226 177</b>	<b>225 086</b>	<b>229 958</b>	<b>681 221</b>



## **ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE**

### **1. Informacje ogólne**

Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Spółka” „jednostka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19 lipca 2017 roku. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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

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

### **2. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 31 marca 2022 roku.

### **3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki**

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodził:

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

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w zarządzie. Po dniu bilansowym, na podstawie Uchwały Nr 4/01/2022 powziętej w dniu 31 stycznia 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki z dniem 1 lutego 2022 roku powołała Pana Szymona Będkowskiego w skład Zarządu Spółki i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu odpowiedzialnego głównie za zarządzanie procesami nabywania nieruchomości oraz komercjalizacji powierzchni. Wspólna kadencja członków Zarządu Spółki upływa z dniem 19 lipca 2022 roku.

Poza wymienioną powyżej zmianą skład Zarządu Spółki na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie zmienił się.

W okresie porównawczym, w dniu 23 października 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę funkcji Członka Zarządu na funkcję Wiceprezesa Zarządu dla Pana Rafała Malarza i Pana Daniela Dragi. W dniu 31 grudnia 2020 roku Prezes Michał Dziuda złożył rezygnację z pełnienia funkcji ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2020 roku.

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

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz nadzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodził:

- Michał Dziuda
- Dziuda Filip
- Dziuda Paulina
- Anna Duszańska
- Agnieszka Wiśniewska

W okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

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

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

## 4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 31 marca 2022 roku.

## 5. Inwestycje Spółki

Spółka posiada inwestycje w następujących jednostkach zależnych i współkontrolowanych:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	
			31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	
			31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Carbon Tower Sp. Z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowanej w Warszawie	35% (jednostka współkontrol.)	35% (jednostka współkontrol.)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (brak działalności operacyjnej)	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall zlokalizowanej w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal D zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office A zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office A zlokalizowanej w Gdańsku	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową GOP C zlokalizowanej w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (brak działalności operacyjnej)	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	
			31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
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	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%	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	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	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	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 biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę w podmiotach zależnych i wspólnych przedsięwzięciach jest równy udziałowi Spółki w kapitałach tych jednostek. Wyjątek stanowi Spółka Cavatina Office Sp. z o.o., w której Spółka posiada 35% udziałów oraz 50% głosów na Walnym Zgromadzeniu Wspólników.

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

W 2021 powołane zostały jednostki zależne - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Cavatina SPV 22 – 32 oraz Cavatina CUW oraz zlikwidowana została spółka prawa brytyjskiego Cavatina & Partners UK Limited.

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

3 września 2020 roku Grupa sprzedała 65% udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. – transakcja szerzej opisana została w punkcie nr 14.

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego w 2022 roku nie utworzono, ani nie zakupiono nowych spółek celowych.

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

### **6.1. Profesjonalny osąd**

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

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

#### **USTALENIE WSPÓŁKONTROLI**

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

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

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

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

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

### KLASYFIKACJA POŻYCZEK UDZIELONYCH

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

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

Polityka rachunkowości Spółki w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych została opisana szerzej w punkcie 9.3 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

## 6.2. Niepewność szacunków i założeń

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

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

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

### UTRATA WARTOŚCI UDZIELONYCH POŻYCZEK

Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe dotyczące udzielonych pożyczek w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym, zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 9.4. W okresach prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie stwierdzono wzrostu ryzyka

kredytowego, prowadzącego do rozpoznania dodatkowych odpisów z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek. Pożyczki zaklasyfikowane są jako instrumenty niskiego ryzyka.

#### WARTOŚĆ GODZIWA POŻYCZEK UDZIELONYCH

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

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

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

#### RYZIKO KREDYTOWE ZWIĄZANE Z UDZIELONYMI PORĘCZENIAMI

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

#### NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ROZLICZENIAMI PODATKOWYMI

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

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

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

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

działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

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

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

## 7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz grupę kapitałową której jest jednostką dominującą, 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 jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej. Ze względu na realizowany model biznesowy, duże znaczenie dla realizowanych przepływów pieniężnych ma możliwość pozyskiwania nowego finansowania zewnętrznego dla projektów w trakcie budowy oraz częściowego przedłużania finansowania obrotowego. W tym obszarze, prognoza bazuje na:

1. przepływach, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią zdecydowaną większość zaplanowanych wpływów finansowych, z których Grupa może skorzystać w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;



2. utrzymywania na poziomie minimum zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy;
3. przepływach, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania.

Dodatkowo, Grupa ma szereg alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uznane jako konieczne dla zapewnienia kontynuacji jej działalności, m. in.:

- sprzedaż ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych projektów,
- emisja kolejnych serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub w wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 tys. PLN (dotychczas wyemitowana kwota to 40 695 tys. PLN),
- emisja jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie programu emisji obligacji do kwoty 200 000 tys. PLN organizowanego przez Santander Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. („Program”) na podstawie zawartej w dniu 23 grudnia 2021 r. umowy programowej,
- podpisanie umów finansowania dla projektów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednamu, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania,
- częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup gruntów.

Dodatkowo Grupę wspiera dotychczas zbudowana baza kapitałowa (w tym, dzięki przeprowadzonej pierwszej ofercie publicznej akcji) oraz możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem).

Zarząd jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na rok 2022 są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze sprawozdanie finansowe przy założeniu, że Spółka oraz jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej, której jest jednostką dominującą, w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmienionym istotnie zakresie.

### **7.1. Oświadczenie o zgodności**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2021 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

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

## 7.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdania finansowego

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku, z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się od 1 stycznia 2021 roku i później.

### ZMIENIONE STANDARDY ORAZ INTERPRETACJE, KTÓRE MAJĄ ZASTOSOWANIE PO RAZ PIERWSZY W 2021 ROKU

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16: *Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2*

Zaproponowane zmiany zawierają tymczasowe odstępstwa, adresujące skutki zastąpienia międzybankowej stopy procentowej („IBOR”) alternatywną stopą procentową bliską wolnej od ryzyka („RFR”) i wpływ na sprawozdawczość finansową. Zmiany zawierają poniższe praktyczne rozwiązania:

- praktyczne rozwiązanie wymagające, by zmiany umowy lub zmiany przepływów pieniężnych, które są bezpośrednim następstwem reformy były traktowane jako zmiany zmiennej stopy procentowej, co jest równoznaczne ze zmianą rynkowej stopy procentowej,
- zezwolenie na dostosowanie dokumentacji rachunkowości zabezpieczeń w zakresie wyznaczania i dokumentowania powiązań zabezpieczających bez ich rozwiązywania, jeżeli zmiany te były bezpośrednio wymagane przez reformę IBOR,
- przyznanie tymczasowego zwolnienia z wymogu spełnienia kryterium odrębnej identyfikacji, jeżeli instrument RFR został wyznaczony jako zabezpieczenie komponentu ryzyka.

Zmiany do MSSF 4

Zmiany przesuwają datę zakończenia okresu tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 z 1 stycznia 2021 roku na 1 stycznia 2023 roku w celu dostosowania do daty wejścia w życie MSSF 17. Zmiany przewidują opcjonalne rozwiązania w celu zmniejszenia wpływu różnych dat wejścia w życie MSSF 9 i MSSF 17.

Zmiana do MSSF 16: *Ustępstwa czynszowe związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 roku*

Zmiana rozszerza praktyczne rozwiązanie dla leasingobiorców, dotyczące umów leasingowych z ulgami w czynszach przyznawanych bezpośrednio w związku z pandemią Covid 19 i płatnościami pierwotnie należnymi do dnia 30 czerwca 2021 roku włącznie, na umowy z płatnościami pierwotnie należnymi do dnia 30 czerwca 2022 roku włącznie.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji wpływ wyżej opisanych zmian na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych jest nieistotny.

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

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

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

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

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

## 9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

### 9.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż PLN są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu odpowiednio obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów (kosztów) finansowych lub, w przypadkach określonych zasadami (polityką) rachunkowości, kapitalizowane w wartości aktywów. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej są przeliczane po kursie z dnia dokonania wyceny do wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające z przeliczenia aktywów i zobowiązań niepieniężnych ujmowanych w wartości godziwej są ujmowane zgodnie z ujęciem zysku lub straty z tytułu zmiany wartości godziwej, czyli w zysku / stracie okresu.

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

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
EUR	4,5994	4,6148

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

Jednostkami zależnymi są podmioty, które Spółka kontroluje.

Sprawowanie kontroli przez Spółkę ma miejsce wtedy, gdy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Udział w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stanowi wartość bilansowa inwestycji w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ustalona zgodnie z metodą praw własności, włącznie z wszelkimi udziałami długoterminowymi, które w swojej istocie stanowią część inwestycji netto jednostki w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu. Na przykład wszelkie pozycje, których rozliczenie nie jest ani planowane, ani prawdopodobne w dającej się przewidzieć przyszłości, stanowią w swojej istocie powiększenie wartości udziału jednostki w danej

jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu. Pozycje takie mogą obejmować akcje uprzywilejowane i należności długoterminowe lub pożyczki, ale nie obejmują należności z tytułu dostaw i usług, zobowiązań z tytułu dostaw i usług ani jakichkolwiek należności długoterminowych, na pokrycie których ustanowiono odpowiednie zabezpieczenie - takich jak zabezpieczone pożyczki. Straty ujmowane metodą praw własności, których wartość przewyższa udział jednostki w akcjach zwykłych, przyporządkowuje się pozostałym elementom udziału jednostki w jednostce zależnej, stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu w odwrotnej kolejności do pierwszeństwa ich rozliczenia przy podziale majątku w przypadku likwidacji.

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

Zyski i straty wynikające z „oddolnych” i „odgórnych” transakcji pomiędzy Spółką (oraz jej jednostkami zależnymi) a jednostką wycenianą metodą praw własności ujmuje się w sprawozdaniu finansowym Spółki jedynie w stopniu odzwierciedlającym udziały niepowiązanych inwestorów w jednostce wycenianej metodą praw własności. Transakcje „oddolne” obejmują na przykład transakcje sprzedaży aktywów przez jednostkę wycenianą metodą prawności Spółce (lub jednostkom zależnym Spółki). Transakcje „odgórne” obejmują na przykład transakcje sprzedaży aktywów lub realizację umów budowlanych przez Spółkę (lub jednostki zależne od Spółki) na rzecz spółki wycenianej metodą praw własności. Udział Spółki w zyskach i stratach spółki wycenianej metodą praw własności z tytułu tych transakcji podlega wyłączeniu.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.3. Aktywa finansowe

#### KLASYFIKACJA AKTYWÓW FINANSOWYCH

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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

#### WYCENA NA MOMENT POCZĄTKOWEGO UJĘCIA

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

#### WYCENA PO POCZĄTKOWYM UJĘCIU

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

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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Spółka klasyfikuje:

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

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

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

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

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

#### **AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY**

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

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

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

#### **ZAPRZESTANIE UJMOWANIA**

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

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

### **9.4. Wycena do wartości godziwej**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## **9.5. Utrata wartości aktywów finansowych**

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

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

W przypadku pozostałych aktywów finansowych (pożyczki udzielone), Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ZMIANA WARUNKÓW UMOWNYCH

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

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

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

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

e) zmiana formy prawnej/rodzaju instrumentu finansowego.

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

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

#### ZMIANA OCZEKIWANYCH PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

### 9.11. Rezerwy

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

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

#### UMOWY GWARANCJI FINANSOWYCH

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

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

(i) kwoty odpisu na oczekiwane straty kredytowe określonej zgodnie z podejściem opisanym w punkcie 9.4 oraz

(ii) początkowo ujętej kwoty, w odpowiednich przypadkach pomniejszonej o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15.

## **9.12. Płatności w formie akcji**

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

### **9.12.1 Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych**

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

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

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

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

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

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

## 9.13. Przychody

### 9.13.1 Przychody z tytułu udzielonych poręczeń

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

### 9.13.2 Odsetki od pożyczek wycenianych w zamortyzowanym koszcie

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

## 9.14. Podatki

### 9.14.1 Podatek bieżący

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

### 9.14.2 Podatek odroczony

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

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy

transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

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

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

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

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

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

### **9.14.3 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego**

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

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

- Spółka określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub

- Spółka ujmuje wartość oczekiwaną - jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników.

### 9.15. Zysk netto na akcję

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

## 10. Przychody i koszty

### 10.1. Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	25 330	13 151
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym wyceniane wg zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej	10	-
Odsetki bankowe	-	2
Przychody z tytułu udzielonych poręczeń	3 952	4 976
<b>Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem</b>	<b>29 292</b>	<b>18 129</b>

### 10.2. Przychody i koszty pozostałych umów z klientami

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Przychody z tytułu sprzedaży gruntów i nakładów rozpoznane w danym momencie	11 360	-
Wartość sprzedanych gruntów i nakładów	(10 407)	-
<b>Wynik na sprzedaży gruntów i nakładów</b>	<b>953</b>	<b>-</b>

### 10.3. Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych	9 652	7 261
Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych	4 321	948
Odsetki od obligacji	6 745	2 592
Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń	1 352	426
<b>Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem</b>	<b>22 070</b>	<b>11 227</b>

### 10.4. Koszty według rodzajów – koszty ogólnego zarządu

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Amortyzacja	-	-
Materiały i energia	18	17



Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Usługi obce	3 526	1 238
Podatki i opłaty	254	47
Wynagrodzenia, w tym:	6 834	(1 412)
- koszty/wycena programu motywacyjnego	6 334	(1 713)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	98	63
Pozostałe koszty	70	139
<b>Koszty ogólnego zarządu razem</b>	<b>10 800</b>	<b>92</b>

Wzrost kosztów ogólnego zarządu w roku 2021 w porównaniu do roku 2020 wynika z rozpoznania kosztów programu motywacyjnego w wysokości 6,3 mln PLN oraz odwrócenia w 2020 roku kosztów programu motywacyjnego w wysokości 1,7 mln PLN rozpoznanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w roku 2019 roku. Pozostała zmiana wynika głównie ze wzrostu kosztów usług obcych, które są konsekwencją wzrostu skali działalności Spółki.

### 10.5. Dywidendy otrzymane

W 2021 roku Spółka nie otrzymała dywidend. W 2020 roku Spółka otrzymała dywidendę od spółki Cavatina GW Sp. z o.o. w kwocie 51 000 tys. PLN.

### 10.6. Pozostałe przychody (koszty) operacyjne

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Najem pozostały	-	1
Gwarancje czynszowe	275	137
Pozostałe	(312)	-
<b>Pozostałe przychody (koszty) operacyjne razem</b>	<b>(37)</b>	<b>138</b>

### 10.7. Inne przychody finansowe

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	149	-
Prowizje od udzielonych pożyczek	-	380
<b>Przychody finansowe pozostałe razem</b>	<b>149</b>	<b>380</b>

### 10.8. Inne koszty finansowe

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	1 333
Koszty obsługi emisji obligacji	-	436
Prowizje i opłaty bankowe	-	21
Pozostałe odsetki i inne	817	7

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

<b>Koszty finansowe pozostałe razem</b>	<b>817</b>	<b>1 797</b>
---	------------	--------------

## 11. Podatek dochodowy

### 11.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku przedstawiają się następująco:

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	-	<b>(12 818)</b>
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	(12 818)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>(6 480)</b>	<b>(5 069)</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana aktywa i rezerwy na podatek odroczony)	(5 261)	(5 069)
Przeniesienie efektu podatkowego kosztów podniesienia kapitału akcyjnego wykazane w kapitale własnym	(1 219)	-
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie</b>	<b>(6 480)</b>	<b>(17 887)</b>

### 11.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku / (straty) brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku przedstawia się następująco:

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
<b>Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników</b>	<b>190 995</b>	<b>166 994</b>
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	36 289	31 729
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>	<b>6 480</b>	<b>17 887</b>
Różnica, w tym:	29 809	13 842
Wynikająca z różnic trwałych	(1 228)	451
Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe	31 196	13 391

### 11.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	BILANS		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku*	rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
<b>REZERWA</b> <i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena udziałów metoda praw własności	11 285	5 168	6 117	5 168
Wycena obligacji oraz pożyczek i kredytów według zamortyzowanego kosztu	-	77	(77)	36
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	1 399	1 647	(248)	(1 752)
Dodatnie różnice kursowe	373	-	373	-
Pozostałe	812	-	812	-
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 702)	(1 986)	(1 716)	1 454
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>10 167</b>	<b>4 906</b>	<b>5 261</b>	<b>4 906</b>
<b>AKTYWA</b> <i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena obligacji oraz pożyczek i kredytów według zamortyzowanego kosztu	68	-	68	(78)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	980	697	283	(746)
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	2 491	1 280	1 211	1 022
Naliczone odsetki od obligacji	118	-	118	(249)
Limit finansowania dłużnego	-	-	-	(1 575)
Pozostałe	45	9	36	9
Kompensata aktywa z rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3 702)	(1 986)	(1 716)	1 454
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(163)</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			<b>(5 261)</b>	<b>(5 069)</b>

\*bilansowa zmiana podatku odroczonego ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Na dzień bilansowy nie ma nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych. Terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych przypadają na lata od 2022 do 2026 roku w łącznej kwocie 5 158 tys. PLN.

Nierozpoznana rezerwa z tytułu podatku odroczonego od wyceny udziałów metodą praw własności wynosi: 82 697 tys. PLN na koniec 2021 roku oraz 51 501 tys. PLN na koniec 2020 roku.

## 12. Zysk przypadający na jedną akcję

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu skorygowaną o średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane na konwersji wszystkich rozwadniających potencjalnych instrumentów kapitałowych w akcje zwykłe.

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

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku*
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	20 706 417	17 398 198
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	20 783 148	17 398 198

\*Ilość akcji po opisanej w nocie 18.1 konwersji akcji z dnia 19 marca 2021 roku.

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

### 13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W roku 2021 oraz 2022 do dnia podpisania niniejszego sprawozdania Spółka nie deklarowała wypłaty dywidendy za 2021 rok. Za rok 2020 dywidenda nie była deklarowana.

### 14. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

<i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i>	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Inwestycje w jednostkach zależnych	688 902	526 338
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	60 799	29 013
<b>Razem</b>	<b>749 701</b>	<b>555 351</b>

<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Cavatina GW Sp. z o.o.	403 296	329 778
Equal I Sp. z o.o.	49 547	48 164
100K Sp. z o.o.	35 585	34 101
Equal III Sp. z o.o.	8 961	9 341
Diamentum Office Sp. z o.o.	1 395	1 427
Carbon Tower Sp. z o.o.	33 632	29 240
Tischnera Office Sp. z o.o.	28 646	24 300
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	-	14
Deweloper Media Sp. z o.o.	5 459	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	4 644	346
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	14 951	70

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	5 107	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	16 441	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	35 263	8 571
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	20 040	17 503
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	7 214	4 703
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	-	11 067
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	2 949	-
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV18 Sp. z o.o.	-	-
Salvatera Sp. z o.o.	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	4
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	15 702	7 706
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	1
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	-	1
Giardini Sp. z o.o.	-	1
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	70	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	-
<b>Razem inwestycje w jednostki zależne</b>	<b>688 902</b>	<b>526 338</b>
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>31 grudnia 2021</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
Cavatina Office Sp. z o.o.	60 799	29 013
<b>Razem inwestycje w jednostki współkontrolowane</b>	<b>60 799</b>	<b>29 013</b>
<b>Razem inwestycje</b>	<b>749 701</b>	<b>555 351</b>
<i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i>	<i>31 grudnia 2021</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>526 338</b>	<b>510 743</b>
Nabycie udziałów	25	50
Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności	162 539	156 350

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Otrzymane dywidendy	-	(51 000)
Sprzedaż udziałów	-	(89 805)
<b>Wartość udziałów na 31.12.</b>	<b>688 902</b>	<b>526 338</b>

<i>Inwestycje w jednostkach spółkontrolowanych</i>	<i>31 grudnia 2021</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>29 013</b>	<b>-</b>
Nabycie udziałów	-	31 432
Udział w zyskach jedn. spółkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	30 161	(794)
Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy Kapitałowej	1 625	(1 625)
<b>Wartość udziałów na 31.12.</b>	<b>60 799</b>	<b>29 013</b>

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

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

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

#### ***Uzgodnienie wyniku na transakcji sprzedaży udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o.***

Otrzymane wynagrodzenie	75 256
Wartość bilansowa sprzedanych 65% udziałów (proporcjonalnie do wartości bilansowej inwestycji wycenianej metoda praw własności)	58 373
Koszty sprzedaży	9 351
<b>Zysk na sprzedaży</b>	<b>7 532</b>

Wynik na transakcji został ujęty w pozycji zysk ze sprzedaży jednostki zależnej. Wynagrodzenie ze zbycia w całości otrzymano w postaci środków pieniężnych.

## **15. Pozostałe aktywa**

### **15.1. Pożyczki udzielone**

	<i>31 grudnia 2021</i>	<i>31 grudnia 2020</i>
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	802 128	322 933
Pożyczki udzielone pozostałe	509	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

<b>Razem</b>	<b>802 637</b>	<b>322 933</b>
- krótkoterminowe	-	2 043
- długoterminowe	801 549	320 890

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

Wysokość oprocentowania pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR bądź EURIBOR. Terminy spłat przypadają w latach 2021 - 2040. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

**POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU**

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek	Oprocentowanie	Termin spłaty
Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	7 348	WIBOR + marża*	01.04.2025
Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	52 247	WIBOR + marża*	31.07.2023
Cavatina SPV13 Sp. z o.o.	PLN	1 324	WIBOR + marża*	16.12.2023
Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	EUR 5 445 PLN 25 044	EUROIBOR + marża	31.12.2037
Cavatina SPV5 Sp. z o.o.	PLN	83 276	WIBOR + marża*	07.07.2023
Cavatina SPV7 Sp. z o.o.	PLN	198 515	WIBOR + marża*	13.07.2028
Deweloper Media Sp. z o.o.	PLN	30 494	WIBOR + marża*	24.08.2023
Cavatina SPV1 Sp. z o.o.	PLN	32 619	WIBOR + marża*	16.09.2023
Cavatina SPV16 Sp. z o.o.	PLN	6 556	WIBOR + marża*	09.09.2023
Salvaterra Sp. z o.o.	PLN	87	WIBOR + marża*	09.09.2025
Tischnera Office Sp. z o.o.	EUR	EUR 9 919 PLN 45 630	EUROIBOR + marża	31.07.2023
Cavatina SPV3 Sp. z o.o.	PLN	39 635	WIBOR + marża*	14.10.2030
Jardin Sp. z o.o.	PLN	937	WIBOR + marża*	05.10.2030
Cavatina SPV8 Sp. z o.o.	PLN	48 649	WIBOR + marża*	31.01.2040
Cavatina SPV14 Sp. z o.o.	PLN	17 376	WIBOR + marża*	02.01.2041
Cavatina SPV11 Sp. z o.o.	PLN	23 648	WIBOR + marża*	09.10.2030
Cavatina SPV19 Sp. z o.o.	PLN	13 367	WIBOR + marża*	09.10.2030
Cavatina SPV12 Sp. z o.o.	PLN	29 662	WIBOR + marża*	24.03.2026
Jardin Sp. z o.o.	PLN	8 410	WIBOR + marża*	31.03.2024
Cavatina SPV22 Sp. z o.o.	PLN	15 214	WIBOR + marża*	31.03.2024
Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	1 199	WIBOR + marża*	14.04.2025
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	PLN	131	WIBOR + marża*	20.04.2023
Cavatina SPV17 Sp. z o.o.	PLN	132	WIBOR + marża*	20.04.2023
Cavatina SPV20 Sp. z o.o.	PLN	102	WIBOR + marża*	20.04.2023
Giardini Sp. z o.o.	PLN	25	WIBOR + marża*	20.04.2023
Carrasquin Sp. z o.o.	PLN	15	WIBOR + marża*	01.06.2024
Fiducia Sp. z o.o.	PLN	509	WIBOR + marża*	08.06.2024
Cavatina SPV23 Sp. z o.o.	PLN	31	WIBOR + marża*	30.06.2024
Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	1 255	WIBOR + marża*	25.06.2026
Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	PLN	46 500	WIBOR + marża*	05.08.2026
Cavatina SPV26 Sp. z o.o.	PLN	3 069	WIBOR + marża*	19.08.2026
Cavatina SPV24 Sp. z o.o.	PLN	2 056	WIBOR + marża*	28.09.2026
Cavatina SPV25 Sp. z o.o.	PLN	3 067	WIBOR + marża*	04.10.2026
Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	48	WIBOR + marża*	25.10.2026
Quickwork Sp. z o.o.	PLN	151	WIBOR + marża*	27.10.2026
Cavatina SPV9 Sp. z o.o.	PLN	75	WIBOR + marża*	10.11.2026
Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	PLN	221	WIBOR + marża*	09.12.2026
Cavatina SPV24 Sp. z o.o.	PLN	22 672	WIBOR + marża*	29.12.2026

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Cavatina SPV15 Sp. z o.o.	PLN	41 341	WIBOR + marża*	19.11.2024
<b>Razem</b>		<b>802 637</b>		

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

**POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

Pożyczkobiorca	Waluta	Należność z tytułu pożyczek	Oprocentowanie	Termin spłaty
Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	5 104	WIBOR + marża*	25.06.2022
Carbon Tower Sp.z o.o.	PLN	4 867	WIBOR + marża*	20.12.2032
Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	49 379	WIBOR + marża*	03.01.2022
Tischnera Office Sp. z o.o.	PLN	6 000	WIBOR + marża*	31.07.2023
Tischnera Office Sp. z o.o.	EUR	9 667 EUR 44 610 PLN	EUROIBOR + marża	31.07.2023
Cavatina Office Sp. z o.o.	PLN	28 073	WIBOR + marża*	31.12.2037
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	PLN	26 292	WIBOR + marża*	16.09.2022
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	PLN	292	WIBOR + marża*	31.12.2020
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	PLN	7 009	WIBOR + marża*	14.10.2030
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	2 873	WIBOR + marża*	19.10.2030
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	21 564	WIBOR + marża*	07.07.2022
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	5 597	WIBOR + marża*	20.11.2022
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	8 561	WIBOR + marża*	13.07.2028
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	35 144	WIBOR + marża*	31.01.2040
Deweloper Media Sp. z o.o.	PLN	27 749	WIBOR + marża*	24.08.2022
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	PLN	4 096	WIBOR + marża*	09.10.2030
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	1 095	WIBOR + marża*	24.06.2023
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	PLN	1 198	WIBOR + marża*	16.12.2022
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	PLN	3 532	WIBOR + marża*	09.10.2030
Salvaterra Sp. z o.o.	PLN	30	WIBOR + marża*	09.09.2021
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	PLN	1 721	WIBOR + marża*	09.09.2021
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	PLN	3 053	WIBOR + marża*	24.07.2022
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	PLN	26 292	WIBOR + marża*	09.10.2030
Jardin Sp. z o.o.	PLN	8 802	WIBOR + marża*	30.09.2025
<b>Razem</b>		<b>322 933</b>		

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



## 15.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>31 grudnia 2021</u>	<u>31 grudnia 2020</u>
Należności budżetowe	-	117
Zaliczki na zakup gruntów przeznaczonych do odsprzedaży	-	11 200
Grunty	-	371
Koszty ubezpieczeń	156	126
Inne aktywa niefinansowe	109	61
Koszty emisji obligacji	354	-
<b>Razem</b>	<b><u>619</u></b>	<b><u>11 875</u></b>
- krótkoterminowe	619	11 875
- długoterminowe	-	-

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

	<u>31 grudnia 2021</u>	<u>31 grudnia 2020</u>
Należności od jednostek powiązanych z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	3 791	2 725
Należności handlowe oraz inne należności	34 563	-
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b><u>38 354</u></b>	<b><u>2 725</u></b>
Odpis z tytułu utraty wartości	-	-
<b>Należności brutto</b>	<b><u>38 354</u></b>	<b><u>2 725</u></b>

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

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w punkcie 25.

## 17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosi 11 469 tysięcy PLN (31 grudnia 2020 roku: 4 052 tysięcy PLN).

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

	<u>31 grudnia 2021</u>	<u>31 grudnia 2020</u>
Środki pieniężne w banku i w kasie	11 469	4 052
Lokaty krótkoterminowe	-	-
<b>Razem</b>	<b><u>11 469</u></b>	<b><u>4 052</u></b>

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe aktywa finansowe Spółka prezentuje depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia w kwocie 2 042 tys. PLN.

## **18. Kapitał podstawowy oraz pozostałe kapitały**

### **18.1. Kapitał podstawowy**

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 323 676 574 PLN i był podzielony na 24 898 198 akcji o wartości nominalnej 13 PLN każda.

Na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 marca 2021 roku w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki oraz zmiany Statutu dokonano zmiany oznaczenia wszystkich akcji zwykłych na okaziciela Spółki oznaczonych kolejnymi seriami: A, B, C i D nową serią A. Na mocy ww. uchwały podwyższono również wartość nominalną każdej akcji Spółki z dotychczasowej kwoty 1 PLN do kwoty 13 PLN, tj. o kwotę 12 PLN, bez jednoczesnej zmiany wysokości kapitału podstawowego Spółki. Scalenia akcji Spółki dokonano przy proporcjonalnym zmniejszeniu łącznej liczby akcji Spółki z liczby 226 176 574 do liczby 17 398 198, tj. poprzez połączenie każdych 13 akcji Spółki w jedną akcję Spółki o nowej wartości nominalnej wynoszącej 13 PLN, wobec czego stosunek wymiany akcji Spółki został ustalony jako 13:1. Zmiana Statutu w powyższym zakresie została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS w dniu 24 maja 2021 roku.

W dniu 15 lipca 2021 roku Zarząd Spółki złożył oświadczenie w trybie art. 310 § 2 i § 4 w związku z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych, o wysokości objętego kapitału podstawowego oraz dookreślającego wysokość kapitału podstawowego Spółki.

W dniu 30 lipca 2021 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał rejestracji zmian art. 6 ust.1 Statutu Spółki.

W związku z dokonaniem Zmiany Statutu Spółki dominującej, z dniem 30 lipca 2021 roku nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 226 176 574 PLN, o kwotę 97 500 000 PLN, do kwoty 323 676 574 PLN, poprzez pierwszą publiczną emisję 7 500 000 akcji serii B Spółki, na skutek której jedyny dotychczasowy akcjonariusz Spółki Cavatina Group S.A. zmniejszył ilość posiadanych akcji Spółki ze 100% do 69,88%. W wyniku emisji pozyskano 187 500 tys. PLN i poniesiono 7 158 tys. PLN kosztów związanych z tą emisją.

Po dniu bilansowym kapitał podstawowy Spółki został podwyższony o kwotę 6 861 868 PLN. Szczegóły zostały ujawnione w punkcie nr 33 Zdarzenia po dacie bilansu.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Jednostki Dominującej wynosił 226 176 574 PLN i był podzielony na 226 176 574 akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda, wszystkie akcje były objęte przez jedynego akcjonariusza Cavatinę Sp. z o.o. W okresie sprawozdawczym, dnia 5 lipca 2021 roku, 100% akcji Spółki zostało wniesionych przez Cavatinę Sp. z o.o. do Cavatina Group S.A. Transakcja została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS dnia 8 lipca 2021 roku.

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

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Spółka jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie strat. Do tej kategorii kapitału przekazuje się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego Spółki. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego

można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2021 roku wartość kapitału zapasowego w Spółce wynosiła 458 254 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nie istnieją inne ograniczenia dotyczące wypłaty dywidendy.

## 19. Świadczenia pracownicze

### 19.1. Programy motywacyjne na bazie akcji

#### PROGRAM MOTYWACYJNY ROZPOZNANY W 2021 ROKU

W dniu 14 czerwca 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie ustanowienia programu motywacyjnego w Grupie. Na mocy uchwały, uczestnikom programu zostało zaproponowane do 2,22% referencyjnego kapitału zakładowego spółki Cavatina Holding S.A. (tj. kapitału zakładowego po rejestracji przez KRS podwyższenia kapitału zakładowego wynikającego z emisji akcji serii B przeprowadzanej w trybie oferty publicznej) pod warunkiem przeprowadzenia przez Cavatina Holding S.A. pierwszej oferty publicznej do końca 2021 roku oraz spełnieniu przez uczestników programu warunku lojalnościowego – zatrudnienia w Grupie Kapitałowej do dnia do dnia przedstawienia oferty tj. podpisania umowy uczestnictwa. Umowy uczestnictwa zostały podpisane 5 lipca 2021 roku, na mocy których przyznano łącznie 527 836 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do objęcia akcji na okaziciela nowej emisji serii C o wartości nominalnej 13 PLN każdy po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. 248 980 warrantów przyznano Zarządowi Spółki, a 278 856 pozostałym uczestnikom programu, w tym 124 490 instrumentów członkowi Zarządu jednej ze spółek zależnych.

Warunki nabycia uprawnień zostały spełnione – dnia 23 lipca 2021 roku. Wszyscy uczestnicy programu objęli przyznane im warranty, które zostały zrealizowane do dnia bilansowego poprzez zapłatę ceny emisyjnej akcji w grudniu 2021 roku. Uczestnicy programu są zobowiązani do nierozporządzania objętymi akcjami przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji na ich rachunkach papierów wartościowych (lock-up), tj. do dnia 24 stycznia 2023 roku.

Ze względu na nieistotną różnicę czasową pomiędzy dniem przyznania (5 lipca), a datą kiedy znana była cena rynkowa akcji Spółki (market price), tj. 8 lipca (zakończenie zapisów na akcji przez inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych) oraz datą debiutu giełdowego (23 lipca), kiedy po raz pierwszy cena rynkowa akcji została potwierdzona przez rynek, na potrzeby określenia wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych przyjęto, że na dzień wyceny cena rynkowa akcji była zbliżona do ceny emisyjnej otrzymanej w ramach pierwszej oferty publicznej, tj. 25 PLN. Dodatkowo, pomiędzy dniem przyznania a datą kiedy poznana została cena rynkowa jednej akcji nie miały miejsca żadne zdarzenia, które mogłyby determinować wartość godziwą przyznanych warrantów.

Wartość godziwą warrantów subskrypcyjnych serii A ustalono na poziomie 12 PLN za warrant.

Spółka w kosztach zarządu w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów rozpoznała 6 334 tys. PLN kosztów z tytułu w/w programu motywacyjnego. Uczestnicy pokryli ze środków własnych wartość nominalną przyznanych instrumentów w kwocie 6 862 tys. PLN.

## 20. Zadłużenie

	<u>31 grudnia 2021</u>	<u>31 grudnia 2020</u>
Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych	96 439	37 341
Pożyczki od jednostek powiązanych	308 625	143 973
Obligacje	125 567	28 449
<b>Zadłużenie razem</b>	<b>530 631</b>	<b>209 763</b>
- w tym część długoterminowa	513 215	203 365
- w tym część krótkoterminowa	17 416	6 398

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

**POŻYCZKI OTRZYMANE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU**

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	EUR	4 210	19 363	Euribor + marża	31.12.2025	brak
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	40 685	Wibor + marża	31.12.2025	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	55 752	Wibor + marża	23.09.2026	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	102 537	Wibor + marża	04.10.2026	brak
100K Sp. z o.o.	PLN	-	33 357	Wibor + marża	04.06.2023	brak
EQUAL I Sp. z o.o.	PLN	-	22 238	Wibor + marża	07.07.2023	brak
EQUAL I Sp. z o.o.	PLN	-	26 933	Wibor + marża	26.08.2023	brak
EQUAL III Sp. z o.o.	PLN	-	4 964	Wibor + marża	09.11.2025	brak
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	PLN	-	1 070	Wibor + marża	28.12.2024	brak
Diamantum Office Sp. z o.o.	PLN	-	1 726	Wibor + marża	09.11.2025	brak
<b>Razem w tym:</b>			<b>308 625</b>			
- część długoterminowa			308 625			
- część krótkoterminowa			-			

**POŻYCZKI OTRZYMANE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	EUR	10 000	45 914	Euribor + marża	31.12.2022	brak
Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	15 906	Wibor + marża	31.12.2022	brak
100K Sp. z o.o.	PLN	-	29 875	Wibor + marża	04.06.2022	brak
EQUAL I Sp. z o.o.	PLN	-	21 341	Wibor + marża	07.07.2022	brak
EQUAL I Sp. z o.o.	PLN	-	25 406	Wibor + marża	26.08.2022	brak
EQUAL III Sp. z o.o.	PLN	-	4 022	Wibor + marża	09.11.2021	brak
Diamantum Office Sp. z o.o.	PLN	-	1 509	Wibor + marża	09.11.2021	brak
<b>Razem w tym:</b>			<b>143 973</b>			
- część długoterminowa			138 442			
- część krótkoterminowa			5 531			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

**POŻYCZKI I KREDYTY OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU**

Pożyczkodawca/ Kredytodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Jednostka niepowiązana	EUR	8 052	37 033	oprocentowanie stałe	03.09.2025	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. (na pierwszym miejscu). Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie 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.
AION S.A.	EUR	12 916	59 406	Euribor + marża	11.03.2028	
<b>Razem w tym:</b>			<b>96 439</b>			
- część długoterminowa			88 816			
- część krótkoterminowa			7 623			

**POŻYCZKI I KREDYTY OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

Pożyczkodawca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Jednostka niepowiązana	EUR	8 000	37 341	oprocentowanie stałe	03.09.2025	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. (na pierwszym miejscu).
<b>Razem w tym:</b>			<b>37 341</b>			
- część długoterminowa			36 474			
- część krótkoterminowa			867			

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

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Obligacje	Waluta	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	PLN	-	9 793	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC i poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria E	PLN	-	19 983	WIBOR + marża	21.06.2024	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	-	20 255	WIBOR + marża	22.12.2024	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	-	19 925	oprocentowanie stałe	31.03.2024	Hipoteka na gruntach położonych w Krakowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji 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 Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 marca 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria F1	PLN	-	55 611	WIBOR + marża	19.11.2024	Hipoteka na gruntach położonych we Wrocławiu oraz w Łodzi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 1 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.
<b>Razem w tym:</b>			<b>125 567</b>			
- część długoterminowa			115 774			
- część krótkoterminowa			9 793			

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU

Obligacje	Waluta	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu obligacji (w tys. PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	PLN	-	9 711	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC i poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria E	PLN	-	18 738	WIBOR + marża	21.06.2024	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.
<b>Razem w tym:</b>			<b>28 449</b>			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

- część długoterminowa	28 449
- część krótkoterminowa	-

## 21. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Nota	1 stycznia 2021	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	inne zmiany	31 grudnia 2021
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)		174 916	221 640	(61)	946	397 441
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)		6 398	2 171	-	(946)	7 623
Obligacje (długoterminowe)		28 449	97 118	-	(9 793)	115 774
Obligacje (krótkoterminowe)		-	-	-	9 793	9 793
<b>Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej</b>		<b>209 763</b>	<b>320 929</b>	<b>(61)</b>	<b>-</b>	<b>530 631</b>

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU

	Nota	1 stycznia 2020	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	inne zmiany	31 grudnia 2020
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)		60 515	110 657	3 744	-	174 916
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)		51 183	(44 785)	-	-	6 398
Obligacje (długoterminowe)		29 268	(1 398)	-	579	28 449
Obligacje (krótkoterminowe)		68 938	(68 938)	-	-	-
<b>Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej</b>		<b>209 904</b>	<b>4 274</b>	<b>(4 995)</b>	<b>579</b>	<b>209 763</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.



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

	<u>31 grudnia 2021</u>	<u>31 grudnia 2020</u>
Zobowiązania z tytułu poręczeń od jednostek powiązanych	512	285
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	786	47
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	559	248
Zobowiązania publiczno-prawne	1 529	43
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	18
<b>Razem</b>	<b><u>3 386</u></b>	<b><u>641</u></b>
- krótkoterminowe	3 386	641
- długoterminowe	-	-

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w punkcie 25.

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

Przyrost zobowiązań publiczno-prawnych wynika z rozpoznanego zobowiązania z tytułu podatku VAT od sprzedaży do jednostki powiązanej nakładów na grunt.

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

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

<b>NALEŻNOŚCI:</b>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności z tyt. poręczeń i innych należności	(35 628)	2 305
Subrogacja należności spółki zależnej	20 000	-
<b>Razem zmiana stanu należności z tyt. poręczeń, należności handlowych i pozostałych należności</b>	<b><u>(15 628)</u></b>	<b><u>2 305</u></b>
<b>ZOBOWIĄZANIA:</b>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	324 458	60
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(223 752)	(69 614)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(97 118)	69 757
<b>Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu przepływów pieniężnych</b>	<b><u>3 588</u></b>	<b><u>203</u></b>

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

<b>ODSETKI Z TYTUŁU POZYCZEK, KREDYTÓW I OBLIGACJI:</b>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Naliczone odsetki od pożyczek udzielonych	(24 242)	(13 151)
Otrzymane odsetki od pożyczek udzielonych	3 416	13 304
Naliczone odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	20 718	10 753
Zapłacone odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	(8 963)	(12 915)
<b>Razem odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji</b>	<b>(9 071)</b>	<b>(2 009)</b>
<b>POZOSTAŁE KOREKTY:</b>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek w walutach obcych	(61)	3 744
Zmiana stanu depozytów stanowiących zabezpieczenie spłaty zadłużenia	(2 042)	-
Pozostałe	(5)	578
<b>Razem pozostałe korekty</b>	<b>(2 108)</b>	<b>4 322</b>
<b>EMISJA AKCJI:</b>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
Wpływy z emisji akcji (IPO)	187 500	-
Koszty związane z emisją akcji (IPO)	(7 158)	-
Płatności z tyt. programu motywacyjnego na bazie akcji	6 862	-
<b>Razem emisja akcji</b>	<b>187 204</b>	<b>-</b>

## 24. Zobowiązania warunkowe

### 24.1. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

W 2021 roku udziały w spółkach Cavatina SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 14 Sp. z o.o., Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. zostały zastawione na rzecz banków i instancji udzielających finansowania spółkom zależnym Spółki. W 2022 roku, do dnia podpisania niniejszego sprawozdania udziały w spółce Cavatina SPV 24 zostały zastawione na rzecz instytucji udzielającej pożyczkę spółce zależnej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, w związku z kredytami zaciągniętymi przez następujące Spółki zależne: Carbon Tower Sp. z o.o., Tischnera Office Sp. z o.o., Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. (kredyt zaciągnięty przez Cavatinę Sp. z o.o. na zakup nieruchomości przez Cavatinę SPV 7 Sp. z o.o.) oraz Cavatina SPV 4 Sp. z o.o., udziały w tych spółkach posiadane przez Spółkę zostały zastawione na rzecz banków finansujących.

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

### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH PORĘCZEŃ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Dłużnik	Podmiot udzielający finans./gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	5 060	20.12.2024	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Carbon Tower Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	105 332	20.12.2024	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Tischnera Office Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	156 865	15.05.2030	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Diamentum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	20 064	31.03.2025	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Diamentum Office
Cavatina GW Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	19 911	04.11.2022	poręczenie kredytu w rachunku bieżącym
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	La Mania Sp. z o.o.	15 625	31.01.2022	refinansowanie zakupu nieruchomości
Equal I Sp. z o.o.	EBP A Sp. z o.o. (dawniej: Ormelle Sp. z o.o.)	2 957	31.05.2022	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park A
100k Sp. z o.o.	EBP B Sp. z o.o. (dawniej: Osiglia Sp. z o.o.)	6 944	31.05.2022	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park B
Equal III Sp. z o.o.	EBP C Sp. z o.o. (dawniej: Oncino Sp. z o.o.)	13 654	31.05.2022	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park C
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	MTG Finance Sp. z o.o.	23 406	11.01.2022	refinansowanie zakupu nieruchomości
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	BGK S.A.	57 713	20.12.2022	poręczenie kredytu budowlanego
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pekao Faktoring Sp. z o.o.	14 945	21.01.2023	umowa faktoringu odwrotnego
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	La Mania Sp. z o.o.	10 334	31.01.2022	refinansowanie zakupu nieruchomości
Cavatina GW Sp. z o.o.	ArcelorMittal DSP Sp. z o.o.	4 811	30.06.2022	dostawa stali zbrojeniowej (kredyt kupiecki)
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	4 837	31.12.2024	zabezpieczenie ewentualn. roszczeń z tytułu realizacji zastępczego inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku.
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	BGK S.A.	22 685	20.06.2037	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Berlin Hyp AG Bank Polska Kasa Opieki S.A.	219 545	31.12.2027	poręczenie kredytu inwestycyjnego i kredytu na VAT
Cavatina GW Sp. z o.o.	Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych "TUW"	965	30.06.2022	gwarancja należytego wykonania i usunięcia usterek - Palio B
<b>RAZEM</b>		<b>705 653</b>		

### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU

Dłużnik	Podmiot udzielający finans./gwarancji	Ekspozycja	Termin	Przeznaczenie
Tischnera Office sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	164 946	15.05.2030	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	8 280	25.06.2022	poręczenie kredytu inwestycyjnego
Cavatina GW Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	20 000	04.11.2022	poręczenie kredytu w rachunku bieżącym
Diamentum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	12 811	31.03.2025	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Diamentum Office
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	La Mania	15 625	18.05.2021	refinansowanie zakupu nieruchomości

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Equal 1 Sp.zo.o.	Ormelle Sp.zo.o.	2 957	31.05.2022	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park A
100K Sp.z o.o.	Osiglia Sp.z .o.o	6 944	31.05.2022	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park B
Equal 3 Sp.zo.o.	Oncino Sp.z .o.o.	13 654	31.05.2022	zapewnienie spełnienia obowiązków wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości Equal Business Park C
Cavatina GW Sp. z o.o.	Góraźdze	3 586	31.12.2021	kredyt kupiecki
RECAP SPV 1 Sp.zo.o.	Getin Noble Bank S.A.	11 615	20.06.2021	kredyt na sfinansowanie VAT od ceny zakupu nieruchomości
Cavatina GW Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	1 342	31.07.2021	gwarancja dla dostawcy
<b>RAZEM</b>		<b>261 760</b>		

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

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

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

### 24.3. Sprawy sądowe

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

### 24.4. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku nie było konieczne tworzenie odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

## 25. Informacje o podmiotach powiązanych

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

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/zakupy
<b>Spółka dominująca</b>						
Cavatina Sp. z o.o.	99	-	-	1 056	3 329	-
<b>Spółki zależne</b>						
Cavatina GW Sp. z o.o.	477	521	10	-	2 065	317
Carbon Tower Sp.z o.o.	-	120	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	-	156	-	1 582	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	1 960	5 385	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	72	-
EQUAL I Sp. z o.o.	-	-	52	-	2 373	-
EQUAL III Sp. z o.o.	-	-	74	-	231	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	17	1 522	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	1 577	-	296	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	-	47	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	2 623	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	1	3 542	20	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	678	1 524	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	1 590	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	1	794	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	302	351	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	66	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	70	330	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	71	1 986	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	162	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	85	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	276	673	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	-	2	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	529	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	-	738	91	-	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	-	33	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	-	37	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	-	52	-	-	-	-
<b>Spółka współkontrolowana</b>						
Cavatina Office Sp. z o.o.	-	1 035	-	-	-	7
<b>Spółki powiązane</b>						
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	14	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 952</b>	<b>25 330</b>	<b>417</b>	<b>1 352</b>	<b>9 652</b>	<b>324</b>

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Rozrachunki z jednostkami powiązanymi	Pożyczki udzielone długoter.	Pożyczki udzielone krótkoter.	Należności z tyt. poręczeń	Pozostałe należności	Otrzymane pożyczki długoter.	Otrzymane pożyczki krótkoter.	Zob. z tyt. poręczeń oraz pozostałe
<b>Spółka dominująca</b>							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	60 048	-	217
<b>Spółki zależne</b>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	-	-	415	12	158 289	-	43
Carbon Tower Sp. z o.o.	2 454	-	-	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	33 357	-	717
Tischnera Office Sp. z o.o.	105 273	-	1 960	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	-	-	1 726	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	277	49 171	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	4 964	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	32 619	-	17	-	-	-	-
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	39 635	-	-	-	-	-	296
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	221	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	83 276	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	198 515	-	1	24	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	48 649	-	678	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	75	-	-	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	30 494	-	-	-	-	-	-
Quickwork Sp. z o.o.	151	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	23 648	-	1	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	29 662	-	302	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	1 324	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	17 376	-	70	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	87	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	87 972	-	71	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	6 556	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	132	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	13 367	-	276	-	-	-	-
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	102	-	-	-	-	-	-
Giardini Sp. z o.o.	25	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	9 347	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	15 214	-	-	-	1 070	-	-
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	31	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	24 728	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	3 067	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	3 069	-	-	-	-	-	-
<b>Spółka wspólnie kontrolowana</b>							
Cavatina Office Sp. z o.o.	25 044	-	-	-	-	-	25
<b>Spółki powiązane</b>							
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	-	-	-	20 018	-	-	-
Carrsquinn Sp. z o.o.	15	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>802 128</b>	<b>-</b>	<b>3 791</b>	<b>20 331</b>	<b>308 625</b>	<b>-</b>	<b>1 298</b>

**ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

Transakcje z jednostkami powiązanymi	Przychody z tyt. poręczeń	Przychody finansowe - odsetki	Pozostałe przychody	Koszty poręczeń	Koszty finansowe - odsetki	Pozostałe koszty/za kupy	Dywidendy otrzymane/(wypłacone)
<b>Spółka dominująca</b>							
Cavatina Sp. z o.o.	140	245	-	426	3 580	-	(4 000)
<b>Spółki zależne</b>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	34	101	-	-	2 349	70	51 000
Carbon Tower Sp. z o.o.	-	262	-	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	129	40	-	575	2	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Tischnera Office Sp. z o.o.	2 391	2 937	-	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	154	-	-	-	9	-	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	17	-	725	-	-
Equal III Sp. z o.o.	797	-	79	-	23	-	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	-	2 443	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	-	59	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	3	19	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	-	1 857	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	-	61	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	-	94	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	-	12	-	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	-	430	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	-	39	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	124	11	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	-	21	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	-	27	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	21	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	-	51	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	-	244	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	-	102	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	19	59	-	-	-	-	-
<b>Spółka wspólnie kontrolowana</b>							
Cavatina Office Sp. z o.o.	1 314	3 927	-	-	-	1 421	-
<b>Razem</b>	<b>4 976</b>	<b>13 151</b>	<b>137</b>	<b>426</b>	<b>7 261</b>	<b>1 493</b>	<b>47 000</b>

<b>Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi</b>	Pożyczki udzielone długoterm.	Pożyczki udzielone krótkoterm.	Należności z tyt. poręczeń	Pozostałe należności	Otrzymane pożyczki długoterm.	Otrzymane pożyczki krótkoterm.	Zob. z tyt. poręczeń oraz pozostałe
<i>Spółka dominująca</i>							
Cavatina Sp. z o.o.	-	-	-	-	61 819	-	286
<i>Spółki zależne</i>							
Cavatina GW Sp. z o.o.	5 104	-	34	-	-	-	30
Carbon Tower Sp. z o.o.	4 867	-	-	-	-	-	-
100K Sp. z o.o.	-	-	-	-	29 875	-	-
Tischnera Office Sp. z o.o.	99 989	-	2 391	-	-	-	-
Diamentum Office Sp. z o.o.	-	-	154	-	-	1 509	-
Equal I Sp. z o.o.	-	-	-	9	46 748	-	-
Equal III Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	4 022	-
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	26 292	292	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	7 009	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	2 873	-	3	-	-	-	-
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	27 161	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	8 561	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	35 144	-	-	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o.	27 749	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	4 096	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	1 095	-	124	-	-	-	-
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	1 198	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	3 532	-	-	-	-	-	-
Salvaterra Sp. z o.o.	-	30	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	-	-	-	4	-	-	-
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	-	1 721	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	-	-	-	4	-	-	-
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	3 053	-	-	-	-	-	-
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	26 292	-	-	-	-	-	-
Jardin Sp. z o.o.	8 802	-	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	-	-	19	4	-	-	-
<b>Spółka współkontrolowana</b>							
Cavatina Office Sp. z o.o.	28 073	-	-	-	-	-	16
<b>Razem</b>	<b>320 890</b>	<b>2 043</b>	<b>2 725</b>	<b>21</b>	<b>138 442</b>	<b>5 531</b>	<b>332</b>

## PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI

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

### 25.1. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

### 25.2. Transakcje z udziałem członków Zarządu

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku nie odbiegały od warunków rynkowych. Spółka nie zawierała transakcji z Zarządem, innych niż ujawnione w punkcie 25.3 oraz 19.1.

### 25.3. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki

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

Wynagrodzenia	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Zarząd Spółki	58	88
Rada Nadzorcza	628	336
<b>Wynagrodzenia, razem</b>	<b>686</b>	<b>424</b>

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

*Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dnia 31 grudnia 2020 roku w podziale na rodzaje usług:*

Rodzaj usługi	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku*	rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku*
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego spółki Cavatina Holding S.A.	35	376
Inne usługi poświadczające (przeгляд półroczny, list poświadczający w związku z pierwszą ofertą publiczną)	300	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
<b>Razem</b>	<b>335</b>	<b>376</b>

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



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

### 27.1. Struktura Akcjonariatu

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

- 17 398 198 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 527 836 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 13 PLN każda.

Zmiany w strukturze akcjonariatu zostały opisane w punkcie 18 Kapitał podstawowy oraz punkcie 33 Zdarzenia po dacie bilansu.

### 27.2. Znaczący Akcjonariusze

Na dzień publikacji Sprawozdania znacznymi akcjonariuszami Spółki, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału podstawowego 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 *	17 580 169	69,14%	17 580 169	69,14%
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	4 345 865	17,09%	4 345 865	17,09%
<b>Razem</b>	<b>25 426 034</b>	<b>100%</b>	<b>25 426 034</b>	<b>100%</b>

\*Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o., a większościowym udziałowcem Cavatina Sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda.

### 27.3. 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 rok 2021	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	objęcie 124 490 akcji serii C
Daniel Draga Wiceprezes Zarządu	130 015 akcji, stanowiących 0,51% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,51% głosów na WZ	objęcie 124 490 akcji serii C oraz nabycie 501 akcji
Filip Dziuda Członek RN	32 851 akcji, stanowiących 0,13% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,13% głosów na WZ	nabycie 10 291 akcji
*Michał Dziuda Przewodniczący RN	bezpośrednio 149 120 akcji, stanowiących 0,59% udziału w kapitale podstawowym uprawniających do 0,59% głosów na WZ	nabycie 149 120 akcji

\*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 29 listopada 2021 roku posiadał pośrednio 17 398 198 akcji Emitenta, stanowiących 69,88% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 398 198 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 69,88% ogólnej liczby głosów;
- na dzień publikacji niniejszego sprawozdania posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 580 169 akcji Emitenta, stanowiących 69,14% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 580 169 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,14% ogólnej liczby głosów.

W ramach programu motywacyjnego opisanego w pkt 19.1 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.

## 28. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

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

### 28.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2021 roku około 11% zaciągniętych przez Spółkę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2020 roku stałe oprocentowanie dotyczyło około 18% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań.

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

#### RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ – WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY

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

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

	<i>rok zakończony 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	25 340	13 151
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	6 641	601
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych</b>	<b>31 981</b>	<b>13 752</b>
Przychody finansowe z tytułu odsetek od pożyczek	25 340	13 151
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(6 433)	(163)
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych</b>	<b>18 907</b>	<b>12 988</b>
	<i>rok zakończony 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	20 718	10 801
Szacowana zmiana stóp procentowych	+ 1 p.p.	+ 1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	2 751	896
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych</b>	<b>23 469</b>	<b>11 697</b>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	20 718	10 801
Szacowana zmiana stóp procentowych	-1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	(2 643)	(657)
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek z uwzględnieniem zmian stóp procentowych</b>	<b>18 075</b>	<b>10 144</b>

## 28.2. Ryzyko walutowe

Spółka narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów oraz finansowania obejmującego kredyty i pożyczki w walutach innych niż PLN. Instrumenty dłużne w walutach obcych stanowią na koniec 2021 roku około 22% zadłużenia (2020: 40%).

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

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na zysk lub stratę brutto	Wpływ na całkowite dochody ogółem
31 grudnia 2021 – EUR	+ 10 p.p.	(4 384)	(4 384)
	- 10 p.p.	4 384	4 384
31 grudnia 2020 – EUR	+ 10 p.p.	(544)	(544)
	- 10 p.p.	544	544

## 28.3. Ryzyko kredytowe

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Spółki, takich jak pożyczki udzielone, należności z tytułu poręczeń i pozostałych należności oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty, ryzyko kredytowe Spółki

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

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

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

W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

Maksymalna ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym w punkcie 29.1. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych została ujawniona w punkcie 24.2.

#### **28.4. Ryzyko związane z płynnością**

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

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku wykazane w bilansie według daty ich zapadalności. Maksymalna ekspozycja z tytułu udzielonych gwarancji finansowych oraz termin wygaśnięcia gwarancji zostały ujawnione w punkcie 24.2.

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

#### **ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ:**

31 GRUDNIA 2021 ROKU	<u>&lt;1rok</u>	<u>1-3 lat</u>	<u>3-5 lat</u>	<u>&gt;5 lat</u>	<u>Razem</u>
----------------------	-----------------	----------------	----------------	------------------	--------------

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Oprocentowane kredyty i pożyczki	7 623	103 835	282 077	11 529	405 064
Obligacje	9 793	115 774		-	125 567
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 495	-	-	-	4 495
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>21 911</b>	<b>219 609</b>	<b>282 077</b>	<b>11 529</b>	<b>535 126</b>

31 GRUDNIA 2020 ROKU	<1rok	1-3 lat	3-5 lat	>5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	6 398	137 575	37 341	-	181 314
Obligacje	-	9 711	18 738	-	28 449
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	641	-	-	-	641
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>7 039</b>	<b>147 286</b>	<b>56 079</b>	<b>-</b>	<b>210 404</b>

## 29. Instrumenty finansowe

### 29.1. 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).

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/ do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
<b>Aktywa finansowe</b>		
Należności z tytułu poręczeń, należności handlowych i innych	40 396	2 725
Pożyczki udzielone	801 549	322 933
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 469	4 052
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>853 414</b>	<b>329 710</b>
<b>Inwestycje wyceniane metodą praw własności</b>		
Udziały w jednostkach zależnych i wspólnie kontrolowanych	749 701	555 351
<b>Razem inwestycje wyceniane metodą praw własności</b>	<b>749 701</b>	<b>555 351</b>
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>		
Zobowiązania z tytułu poręczeń oraz pozostałe zobowiązania	3 386	641

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Kredyty i pożyczki	405 064	181 314
Obligacje	125 567	28 449
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>534 017</b>	<b>210 404</b>
długoterminowe	513 215	203 365
krótkoterminowe	20 802	1 508

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

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

### 30. Zarządzanie kapitałem

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

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Spółka może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

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

	<u>31 grudnia 2021</u>	<u>31 grudnia 2020</u>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	405 064	181 314
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	125 567	28 449
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(11 469)	(4 052)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>519 162</b>	<b>205 711</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 605 258</b>	<b>896 942</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (%)</b>	<b>32%</b>	<b>23%</b>

### 31. Struktura zatrudnienia

Spółka w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dnia 31 grudnia 2020 roku nie zatrudniała pracowników.

### 32. Inwazja Rosji na Ukrainę

Spółka ani jej spółki zależne nie prowadzą działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości,

---

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do sprawozdania finansowego załączone na stronach od 8 do 64 stanowią jego integralną część.

że dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Spółkę oraz jej spółki zależne.

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

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

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

Ponadto, ze względu na osiąganie przychodów z tytułu najmu i aranżacji oraz sprzedaży projektów denominowanych w EUR oraz rosnący udział finansowania dłużnego w tej walucie, Grupa jest częściowo odporna na wahania kursu złotówki oraz rosnące stopy procentowe na skutek decyzji RPP.

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

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

### **33. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym**

W dniu 5 stycznia 2022 roku został uruchomiony kredyt dotyczący refinansowania podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 4 600 tys. PLN udzielony przez mBank S.A. na rzecz spółki zależnej od Cavatina Holding S.A. Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. Umowa została podpisana 29 grudnia 2021 roku. Kredyt został w całości spłacony w dniu 2 marca 2022 roku.

W dniu 11 stycznia 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z refinansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 6 900 tys. PLN.

W dniu 13 stycznia 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Katowicach za łączną kwotę 30 mln PLN netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie kompleksu biurowo-usługowego.

W dniu 20 stycznia 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 14 950 tys. PLN. Finansowanie nastąpiło w związku z wewnątrzgrupową sprzedażą ww. gruntu pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

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.

W dniu 28 stycznia 2022 roku spółka zależna Tischnera Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z NORDDEUTSCHE LANDESBANK – GIROZENTRALE z siedzibą w Hanover, Niemcy (adres: Friedrichswall 10, D-30159 Hanover, Federal Republic of Germany) umowę kredytu związaną z refinansowaniem budynku biurowego Tischnera Office w Krakowie. Maksymalna kwota kredytu to 50 000 tys. EUR. Finansowanie zostało przeznaczone częściowo na spłatę posiadanego zadłużenia w Alior Banku S.A. na kwotę 34 222 tys. EUR.

W dniu 31 stycznia 2022 roku, na podstawie Uchwały nr 4/01/2022, Rada Nadzorcza Spółki z dniem 1 lutego 2022 roku powołała Pana Szymona Będkowskiego w skład Zarządu Spółki i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu odpowiedzialnego głównie za zarządzanie procesami nabywania nieruchomości oraz komercjalizacji powierzchni najmu. Wspólna kadencja członków Zarządu upływa z dniem 19 lipca 2022 roku. 10 marca 2022 roku zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 4 lutego 2022 roku została częściowo uruchomiona pożyczka w kwocie 39 631 tys. PLN zawarta w dniu 13 grudnia 2021 roku przez spółkę zależną od Cavatina Holding S.A. tj. Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 na maksymalną kwotę 116 800 tys. PLN, której celem jest finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu położonego we Wrocławiu, Termin spłaty przypada na dzień 30 stycznia 2025 roku.

W dniu 10 lutego 2022 r. podjął uchwałę o emisji, do 50 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50 000 tys. PLN, z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia ich emisji. Zapisy na obligacje trwały od 25 lutego 2022 roku. W dniu 3 marca 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 40 695 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 40 695 tys. PLN. Zgodnie z uchwałą nr 229/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 9 marca 2022 roku, pierwszy dzień notowania został ustalony na dzień 11 marca 2022 roku.

W dniu 14 lutego 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT naliczonego w związku z wykonanymi na jej rzecz pracami przez Cavatinę GW Sp. z o.o. na maksymalną kwotę 8 816 tys. PLN.

W dniu 16 lutego 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 10 005 tys. PLN.

W dniu 23 lutego 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 4 715 tys. PLN. Finansowanie nastąpiło w związku z wewnątrzgrupową sprzedażą ww. gruntu pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.



W dniu 2 marca 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A. tj. Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła umowę pożyczki na refinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Katowicach na kwotę 3 061 tys. EUR. Termin spłaty przypada na dzień 9 marca 2023 roku.

W dniu 16 marca 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Krakowie za łączną kwotę 48,5 mln PLN netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

***Sporządziła***

**Barbara Falewicz**

*Dyrektor Działu Księgowości*

***Podpisy Zarządu***

**Rafał Malarz**

*Prezes Zarządu*

**Daniel Draga**

*Wiceprezes Zarządu*

**Szymon Będkowski**

*Członek Zarządu*

**Kraków, dnia 31 marca 2022 roku**