



 **CAVATINA**  
LOCAL • GLOBAL • HOLISTIC

# GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

SKONSOLIDOWANE 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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	4
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	5
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	6
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
1. Informacje ogólne .....	9
2. Skład Grupy .....	10
3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej .....	13
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	13
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach .....	14
5.1. Profesjonalny osąd .....	14
5.2. Niepewność szacunków i założeń .....	16
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	18
6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych .....	20
7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości .....	20
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie .....	21
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	22
9.1. Zasady konsolidacji .....	22
9.2. Nabycie jednostek gospodarczych i wartość firmy .....	23
9.3. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych .....	24
9.4. Wycena do wartości godziwej .....	25
9.5. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	26
9.6. Rzeczowe aktywa trwałe .....	26
9.7. Nieruchomości inwestycyjne .....	27
9.8. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży .....	29
9.9. Leasing .....	29
9.9.1. Grupa jako leasingobiorca .....	29
9.9.2. Grupa jako leasingodawca .....	30
9.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych .....	30
9.11. Aktywa finansowe .....	31
9.12. Utrata wartości aktywów finansowych .....	32
9.13. Zapasy .....	33
9.14. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności .....	33
9.15. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	34
9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne .....	34
9.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	34
9.18. Faktoring .....	35
9.19. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych .....	35
9.20. Rezerwy .....	36
9.21. Płatności w formie akcji .....	37
9.21.1. Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych .....	37
9.22. Przychody .....	38
9.22.1. Przychody z najmu i aranżacji .....	38
9.22.2. Odsetki .....	39
9.22.3. Dywidendy .....	39

9.23. Wynik z tytułu zbycia nieruchomości .....	39
9.24. Podatki .....	40
9.24.1. Podatek bieżący .....	40
9.24.2. Podatek odroczony .....	40
9.24.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego .....	41
9.25. Zysk netto na akcję .....	41
10. Przychody z najmu i aranżacji oraz z pozostałych umów z klientami .....	42
10.1. Przychody w podziale na kategorie .....	42
11. Segmenty operacyjne .....	42
12. Przychody i koszty .....	43
12.1. Pozostałe przychody operacyjne .....	43
12.2. Pozostałe koszty operacyjne .....	43
12.3. Przychody finansowe .....	43
12.4. Koszty finansowe .....	43
12.5. Koszty według rodzajów .....	44
12.6. Koszty świadczeń pracowniczych .....	44
13. Podatek dochodowy .....	45
13.1. Obciążenie podatkowe .....	45
13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej .....	45
13.3. Odroczony podatek dochodowy .....	46
14. Zysk przypadający na jedną akcję .....	47
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty .....	47
16. Leasing .....	47
16.1. Grupa jako leasingobiorca .....	47
16.2. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca .....	48
17. Rzeczowe aktywa trwałe .....	49
18. Nieruchomości inwestycyjne .....	50
19. Wartość firmy .....	55
20. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności .....	56
21. Zapasy .....	58
22. Pozostałe aktywa .....	58
22.1. Pozostałe aktywa finansowe .....	58
22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe .....	60
23. Świadczenia pracownicze .....	60
23.1. Programy motywacyjne na bazie akcji .....	60
24. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności .....	61
25. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	61
26. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe .....	62
26.1. Kapitał podstawowy .....	62
26.2. Niepodzielony zysk/(strata) oraz ograniczenia w wypłacie dywidendy .....	62
27. Zadłużenie .....	63
28. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej .....	73
29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe .....	74
29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług .....	74
29.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe .....	74
29.3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów .....	74
29.4. Pozostałe zobowiązania finansowe .....	74
30. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	75

31. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe .....	76
32. Sprawy sądowe.....	76
33. Rozliczenia podatkowe.....	76
34. Informacje o podmiotach powiązanych .....	76
34.1. Znaczący Akcjonariusze Spółki .....	81
34.2. Zestawienie stanu posiadania akcji Spółki lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką.....	81
34.3. Jednostka współkontrolowana .....	82
34.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi.....	82
34.5. Pożyczki udzielone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej.....	82
34.6. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu .....	82
34.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy .....	83
35. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej.....	84
36. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	84
36.1. Ryzyko stopy procentowej.....	84
36.2. Ryzyko walutowe.....	85
36.3. Ryzyko kredytowe .....	85
36.4. Ryzyko związane z płynnością.....	86
37. Instrumenty finansowe.....	88
37.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	88
37.2. Pochodne instrumenty finansowe .....	89
38. Zarządzanie kapitałem .....	89
39. Struktura zatrudnienia .....	90
40. Inwazja Rosji na Ukrainę .....	90
41. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	91

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

		<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
<b>Działalność kontynuowana</b>	<b>Nota</b>		
Przychody z najmu i aranżacji	10	40 445	59 021
Koszty związane z najmem i aranżacjami	12.5	(18 201)	(26 070)
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>		<b>22 244</b>	<b>32 951</b>
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	18	257 261	233 801
<b>Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>279 505</b>	<b>266 752</b>
Przychody z pozostałych umów z klientami	10	35 513	-
Koszty pozostałych umów z klientami		(24 527)	-
Koszty ogólnego zarządu	12.5	(43 265)	(21 819)
Pozostałe przychody operacyjne	12.1	10 285	9 116
Pozostałe koszty operacyjne	12.2	(15 516)	(7 545)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>241 995</b>	<b>246 504</b>
Przychody finansowe	12.3	1 411	3 976
Koszty finansowe	12.4	(38 192)	(49 909)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20	30 161	(794)
<b>Zysk brutto</b>		<b>235 375</b>	<b>199 777</b>
Podatek dochodowy	13	(45 755)	(54 064)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>189 620</b>	<b>145 713</b>
<b>Zysk netto za okres</b>		<b>189 620</b>	<b>145 713</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		2	(49)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>2</b>	<b>(49)</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>		<b>189 622</b>	<b>145 664</b>
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)	14	9,16	8,38
- rozwodniony z zysku okres (PLN)	14	9,12	8,38

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Nota	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne		98	151
Wartość firmy	19	82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe	17	70 714	7 555
Nieruchomości inwestycyjne	18	1 903 852	1 118 426
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20	60 799	29 013
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	26 171	50 016
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	3 170	3 442
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	13.3	3 240	997
		<b>2 150 469</b>	<b>1 292 025</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	21	64 203	32 954
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	24	49 258	29 268
Należności z tytułu podatku dochodowego		226	78
Pozostałe aktywa finansowe	22.1	47 606	11 825
Pozostałe aktywa niefinansowe	22.2	54 382	25 290
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	132 025	13 449
		<b>347 700</b>	<b>112 864</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>2 498 169</b>	<b>1 404 889</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)</b>			
Kapitał podstawowy	26.1	323 677	226 177
Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		84 061	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(45)	(47)
Zyski zatrzymane		646 207	443 391
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>1 053 900</b>	<b>669 521</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki	27	853 449	451 639
Obligacje	27	115 774	28 449
Zobowiązania inwestycyjne		16 574	11 309
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	32 257	10 861
Pozostałe zobowiązania finansowe	29.4	2 171	1 217
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	29.2	2 177	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.3	52 772	31 199
		<b>1 075 174</b>	<b>534 674</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29.1	15 885	9 790
Kredyty i pożyczki	27	127 436	66 984
Obligacje	27	9 793	-
Zobowiązania inwestycyjne		137 604	102 328
Zobowiązania z tytułu leasingu	16	2 631	1 143
Pozostałe zobowiązania finansowe	29.4	40 485	6 487
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	29.2	25 912	6 654
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	29.3	1 609	3 156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		7 740	4 152
		<b>369 095</b>	<b>200 694</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 444 269</b>	<b>735 368</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>2 498 169</b>	<b>1 404 889</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW 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/(strata) brutto		<b>235 375</b>	<b>199 777</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>(356 827)</b>	<b>(342 281)</b>
Amortyzacja	12.5	3 733	2 377
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych	23.1	6 334	(1 713)
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	18	(257 261)	(233 801)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	20	(30 161)	794
Wycena instrumentów pochodnych (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		1 521	4 597
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(19 990)	(15 948)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów	30	(31 249)	(21 208)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	30	(28 820)	(15 562)
Odsetki		25 983	(40 436)
Podatek dochodowy zapłacony		24 093	12 951
Pozostałe	30	(21 766)	(42 826)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(121 452)</b>	<b>(142 504)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>29 333</b>	<b>607 893</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		88	103
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	556 398
Spłata udzielonych pożyczek		28 451	49 559
Odsetki otrzymane		794	1 788
Pozostałe		-	45
<b>Wydatki</b>		<b>533 661</b>	<b>411 054</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		17 739	668
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		509 773	396 063
Udzielenie pożyczek		6 149	13 695
Pozostałe		-	628
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(504 328)</b>	<b>196 839</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

	Nota	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>955 584</b>	<b>447 593</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji	30	187 204	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		554 090	428 275
Emisja dłużnych papierów wartościowych		97 299	19 318
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		116 991	-
<b>Wydatki</b>		<b>211 228</b>	<b>530 297</b>
Spłata pożyczek/kredytów		100 210	417 937
Wykup dłużnych papierów wartościowych		2 700	92 390
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		82 342	-
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	16	2 444	1 064
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		423	535
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		23 109	14 371
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		-	4 000
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>744 356</b>	<b>(82 704)</b>
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-	-
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		118 576	(28 369)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>13 449</b>	<b>41 818</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>		<b>132 025</b>	<b>13 449</b>



## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>		<b>226 177</b>	-	<b>(47)</b>	<b>443 391</b>	<b>669 521</b>
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	189 620	189 620
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	2	-	2
<b>Całkowity dochód za okres</b>		-	-	<b>2</b>	<b>189 620</b>	<b>189 622</b>
Emisja akcji		97 500	84 061	-	-	181 561
Płatności na bazie akcji z tyt. programu motywacyjnego	23	-	-	-	13 196	13 196
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>		<b>323 677</b>	<b>84 061</b>	<b>(45)</b>	<b>646 207</b>	<b>1 053 900</b>

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

## ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Holding Spółka Akcyjna („Jednostka Dominująca”, „Emitent” „Spółka”) i jej spółek zależnych. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent jest Cavatina Sp. z o.o. Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Emitenta jest Cavatina Group S.A.

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

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19 lipca 2017 roku i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192 i numer NIP 6793154645. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B, Polska.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich w największych miastach w Polsce polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi, czerpanie korzyści z najmu oraz – w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej – sprzedaż skomercjalizowanych obiektów.

Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych, komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m<sup>2</sup> GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m<sup>2</sup> GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe). Obiekty realizowane przez Grupę to wyłącznie obiekty klasy A. Grupa realizuje również tzw. projekty wielofunkcyjne (ang. mixed-use), w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe na wynajem, przy czym za realizację części mieszkaniowych jest odpowiedzialna Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A., której właścicielem jest Cavatina Group S.A., będąca akcjonariuszem większościowym Jednostki Dominującej. Grupa realizuje również mniejsze projekty, położone w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe).

Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how, Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach: (i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku z okresem porównawczym od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku.

## 2. Skład Grupy

W skład Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodziła Cavatina Holding Spółka Akcyjna oraz 46 spółek zależnych konsolidowanych metodą pełną oraz jedna jednostka współkontrolowana konsolidowana metodą praw własności.

### JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓLKONTROLOWANE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2021 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2020 roku
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	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%
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 współkontrolowana)	35% (jednostka współkontrolowana)
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall zlokalizowanej w Bielsku-Białej	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2021 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2020 roku
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park 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 Global Office Park C zlokalizowanej w Katowicach	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (spółka zlikwidowana w 2021 roku)	n/d	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%
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%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2021 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2020 roku
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	100%	n/d

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek, z wyjątkiem spółki Cavatina Office Sp. z o.o., co zostało szerzej opisane w nocie nr 20.

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

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

### 3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej

W skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodziło dwóch członków:

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

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

Po dniu bilansowym nastąpiło poszerzenie składu Zarządu Jednostki Dominującej.

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

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

Wspólna kadencja członków Zarządu Emitenta upływa z dniem 19 lipca 2022 roku.

W ciągu okresu sprawozdawczego nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na mocy podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta uchwał, jak poniżej:

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

W skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2021 roku wchodziło pięciu członków:

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

Wspólna kadencja członków Rady Nadzorczej Emitenta upływa z dniem 23 lipca 2023 roku.

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

### 4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

### 5.1. Profesjonalny osąd

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

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

#### KLASYFIKACJA POMIĘDZY POŚREDNIKIEM A ZLECENIODAWCĄ

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

#### KLASYFIKACJA I WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

- a) wykorzystania do celów administracyjnych lub działalności CSR/ESG;
- b) sprzedaży w ramach zwykłej działalności.

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

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

uwzględnia oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępności kapitału na inne inwestycje, a także opierając decyzję o sytuację rynkową i oczekiwania co do dalszego rozwoju Grupy.

## WALUTA FUNKCJONALNA

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

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

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

oraz następujące czynniki dodatkowe:

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

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

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

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

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

Prawidłowość przyjętego założenia potwierdza również analiza czynników dodatkowych:

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

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



## USTALENIE WSPÓŁKONTROLI

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

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

Analiza powyższych czynników wskazuje na fakt sprawowania współkontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jednostka prezentowana jest jako spółka współkontrolowana, a do jej wyceny stosuje się metodę praw własności zgodnie z zasadami opisanymi w nocie 9.3. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie występują dodatkowe porozumienia ani umowy, z których wynikałyby dodatkowe prawa udziałowców w zakresie kontroli nad Cavatina Office Sp. z o.o.

## KLASYFIKACJA UMÓW LEASINGOWYCH (GRUPA JAKO LEASINGODAWCA)

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

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

## 5.2. Niepewność szacunków i założeń

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

## WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

zależności od jej statusu. Założenia przyjęte przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych zostały przedstawione w nocie 18.

#### UTRATA WARTOŚCI FIRMY

Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości firmy. Wymagało to oszacowania wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego przypisana została wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej polega na ustaleniu przyszłych przepływów pieniężnych generowanych przez ośrodek wypracowujący środki pieniężne i wymaga ustalenia stopy dyskontowej do zastosowania w celu obliczenia bieżącej wartości tych przepływów. Przyjęte w tym celu założenia zostały przedstawione w nocie 19.

#### KRAŃCOWA STOPA PROCENTOWA LEASINGOBIORCY

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

#### NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ROZLICZENIAMI PODATKOWYMI

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 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”).

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

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

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 21 395 tys. PLN, co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza ponoszenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 81 187 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 137 604 tys. PLN, które drugostronnie ujmowane

są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczone na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów. W związku z tym, zdaniem Zarządu ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

W 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 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się

przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

## 6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

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

## 7. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku, nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

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

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

- 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. Dаты stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą

różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

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

## 9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

### 9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Cavatina Holding S.A. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany w udziale własnościowym Jednostki Dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów

kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli Jednostki Dominującej.

## 9.2. Nabycie jednostek gospodarczych i wartość firmy

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

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

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

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

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

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

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

W przypadku, gdy wartość firmy stanowi część ośrodka wypracowującego środki pieniężne i dokonana zostanie sprzedaż części działalności w ramach tego ośrodka, przy ustalaniu zysków lub strat ze sprzedaży takiej działalności wartość firmy związana ze sprzedaną działalnością zostaje włączona do jej wartości



bilansowej. W takich okolicznościach sprzedana wartość firmy jest ustalana na podstawie względnej wartości sprzedanej działalności i wartości zachowanej części ośrodka wypracowującego środki pieniężne.

### **9.3. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.4. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe takie jak instrumenty pochodne oraz aktywa niefinansowe takie jak nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Ponadto, wartość godziwa instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu została ujawniona w nocie 37.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI DOTYCZĄCYCH WYCENY DO WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

## 9.5. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

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

	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
USD	4,0600	3,7584
EUR	4,5994	4,6148
GBP	5,4846	5,1327

## 9.6. Rzeczowe aktywa trwałe

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

ewentualnymi wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym dokonano takiego usunięcia.

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

## 9.7. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne (zakończone) są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej sporządzane są przynajmniej raz w roku przez renomowanych, niezależnych rzeczoznawców.

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

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

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne w budowie wykazywane są w wartości godziwej, chyba że nie można jej wiarygodnie ustalić. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.8. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

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

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

## 9.9. Leasing

### 9.9.1. Grupa jako leasingobiorca

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

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

#### AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

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

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

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

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

## ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

## LEASING KRÓTKOTERMINOWY I LEASING AKTYWÓW O NISKIEJ WARTOŚCI

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

### 9.9.2. Grupa jako leasingodawca

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

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

## 9.10. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych, w tym składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie

konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości składników majątkowych używanych w działalności kontynuowanej ujmują się w tych kategoriach kosztów, które odpowiadają funkcji składnika aktywów, w przypadku którego stwierdzono utratę wartości.

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

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

## 9.11. Aktywa finansowe

### KLASYFIKACJA AKTYWÓW FINANSOWYCH

Aktywa finansowe klasyfikowane są do następujących kategorii wyceny:

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

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

### WYCENA NA MOMENT POCZĄTKOWEGO UJĘCIA

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

### WYCENA PO POCZĄTKOWYM UJĘCIU

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



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

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

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa klasyfikuje:

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

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

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

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

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

#### **ZAPRZESTANIE UJMOWANIA**

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

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

### **9.12. Utrata wartości aktywów finansowych**

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

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

należności. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Grupę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania.

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

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

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

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

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

### **9.13. Zapasy**

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

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

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

### **9.14. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9.16. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne**

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

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

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

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

### **9.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**

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

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

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

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

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

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

### **9.18. Faktoring**

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

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

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

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

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

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

#### **ZMIANA WARUNKÓW UMOWNYCH**

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

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

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

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

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

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

#### ZMIANA OCZEKIWANYCH PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

### 9.20. Rezerwy

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

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

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda

polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

## 9.21. Płatności w formie akcji

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

### 9.21.1. Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

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

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

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

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

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

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

## 9.22. Przychody

### 9.22.1. Przychody z najmu i aranżacji

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

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

#### MSSF 16 PRZYCHODY Z WYNAJMU

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

#### MSSF15 ZASADY OGÓLNE

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

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

#### PRZYCHODY ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI MSSF 15

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

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

#### PRZYCHODY Z TYTUŁU WYKONANIA ARANŻACJI MSSF 15

Grupa realizuje aranżacje powierzchni biurowych, które wykraczają poza standardowe wykończenie powierzchni oddanych w najem. Koszty aranżacji dodatkowych są ponoszone przez klientów. W ocenie Grupy dodatkowa aranżacja to odrębna usługa od najmu powierzchni biurowej i świadczona jest na zlecenie

najemcy niezależnie. Grupa ujmuje przychody z tego tytułu w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia, tj. w momencie zakończenia i zaakceptowania prac. Wynagrodzenie wynikające z zawartych umów jest stałe i należne Grupie po przekazaniu powierzchni biurowej najemcy. Czas trwania kontraktów jest relatywnie krótki i wynosi od 1 do 2 miesięcy. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką podpisanych umów nie występują istotne salda aktywów bądź zobowiązań z tytułu umów, poza należnościami handlowymi.

#### **AKTYWOWANE KOSZTY DOPROWADZENIA DO ZAWARCIA UMOWY**

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

#### **9.22.2. Odsetki**

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

#### **9.22.3. Dywidendy**

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

### **9.23. Wynik z tytułu zbycia nieruchomości**

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

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

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

Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży Grupa ujmuje jako element skonsolidowanego rachunku zysków i strat, w momencie rozpoznania wyniku z tytułu zbycia nieruchomości. Ponadto, w ocenie Grupy, zawarte umowy nie zawierają istotnego elementu finansowania. Cena sprzedaży



nieruchomości uzyskiwana od nabywcy jest z reguły w tego typu umowach uiszczana w momencie sprzedaży. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności bądź innych sald.

## 9.24. Podatki

### 9.24.1. Podatek bieżący

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

### 9.24.2. Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9.24.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego**

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

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

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

### **9.25. Zysk netto na akcję**

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

## 10. Przychody z najmu i aranżacji oraz z pozostałych umów z klientami

### 10.1. Przychody w podziale na kategorie

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
<b>Przychody z najmu (MSSF 16)</b>	<b>30 404</b>	<b>35 613</b>
<b>Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:</b>	<b>10 041</b>	<b>23 408</b>
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	8 306	7 388
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	1 735	16 020
<b>Razem przychody z najmu i aranżacji</b>	<b>40 445</b>	<b>59 021</b>
<b>Przychody z pozostałych umów z klientami, w tym:</b>	<b>35 513</b>	<b>-</b>
- przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi (PRS) (rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia)	35 513	-
<b>Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>75 958</b>	<b>59 021</b>

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

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

W poszczególnych latach objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, Grupa posiadała kontrahentów, z którymi transakcje odpowiadały za więcej niż 10% łącznych przychodów danego roku. W 2020 roku byli to dwaj kontrahenci (osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tymi kontrahentami wyniosły odpowiednio 13 480 tys. PLN oraz 9 900 tys. PLN). W 2021 roku byli to trzech kontrahenci, a osiągnięte przychody w wyniku transakcji z tymi kontrahentami wyniosły 49 919 tys. PLN (w tym 14 406 tys. PLN dotyczyło przychodów z najmu). Jeden z kontrahentów odpowiadał za więcej niż 10% łącznych przychodów przez okres dłuższy niż jeden rok obrotowy. Standing finansowy najemców oraz innych kontrahentów jest pod stałym nadzorem i Grupa nie identyfikuje ryzyka związanego z koncentracją przychodów. Odnotowywanie istotnych obrotów z tytułu najmu z pojedynczymi kontrahentami jest charakterystyczne dla rodzaju działalności prowadzonej przez Grupę, w której to kluczowi najemcy mają istotny udział w przychodach. Ponadto, bardzo często najemcy ci decydują na zakup dodatkowych usług wykonania aranżacji ponad proponowany im w ramach umowy najmu standard, co dodatkowo zwiększa przychody Grupy.

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

## 11. Segmenty operacyjne

Grupa prowadzi działalność polegającą na budowaniu oraz komercjalizacji budynków biurowych w ramach jednego segmentu operacyjnego. Działalność Grupy jest prowadzona głównie przez jednostki celowe (SPV), które są właścicielami poszczególnych nieruchomości. Proces budowy prowadzony jest przez SPV, które korzystają z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na ich rzecz przez Cavatina GW Sp. z o.o. W ramach swojej działalności Grupa wytwarza jednolity produkt jakim jest budynek biurowy, który jest oferowany jedynie na rynku polskim (brak różnicowania geograficznego), natomiast decyzje zarządcze podejmowane są w oparciu o informacje obejmujące całe posiadane portfolio nieruchomości i bez odrębnego podziału na wyniki osiągnięte na generalnym wykonawstwie i procesie deweloperskim. Również w obszarze

zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Mając na uwadze charakter działalności oraz powyżej opisany sposób zarządzania nią, Grupa nie wydziela odrębnych segmentów sprawozdawczych.

## 12. Przychody i koszty

### 12.1. Pozostałe przychody operacyjne

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
Otrzymane kary	2 868	2 839
Pozostałe usługi niezwiązane z nieruchomościami inwestycyjnymi	5 057	2 863
Wynagrodzenie za odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży	-	2 292
Rozwiązanie odpisów	1 331	16
Inne	1 029	1 106
<b>Pozostałe przychody operacyjne ogółem</b>	<b>10 285</b>	<b>9 116</b>

### 12.2. Pozostałe koszty operacyjne

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
Utworzenie odpisu na należności	1 384	2 429
Kary umowne	382	-
Darowizny	1 302	3 683
Koszty spraw spornych i napraw usterek*	11 837	-
Inne	611	1 433
<b>Pozostałe koszty operacyjne ogółem</b>	<b>15 516</b>	<b>7 545</b>

\* Koszty w większości dotyczą napraw usterek na jednej z realizowanych inwestycji.

### 12.3. Przychody finansowe

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 277	3 338
Odsetki bankowe	1	12
Odsetki pozostałe	-	68
Pozostałe przychody finansowe	133	558
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>1 411</b>	<b>3 976</b>

### 12.4. Koszty finansowe

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
Odsetki od kredytów i pożyczek	21 489	17 833
Odsetki od obligacji	3 458	-
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	423	535
Pozostałe odsetki	99	1 404
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	88	2 891
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 521	1 706
Ujemne różnice kursowe	5 214	22 122
Koszty faktoringu	1 709	-
Koszty otrzymanych poręczeń	2 871	1 239
Inne koszty finansowe	1 320	2 179
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>38 192</b>	<b>49 909</b>

## 12.5. Koszty według rodzajów

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
Amortyzacja	3 721	2 377
Materiały i energia	1 506	718
Usługi obce	20 124	12 498
Podatki i opłaty	870	473
Wynagrodzenia	11 152	1 980
- koszty/wycena programu motywacyjnego	6 334	(1 713)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	1 925	1 407
Pozostałe koszty	3 967	2 366
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>43 265</b>	<b>21 819</b>

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
Amortyzacja	12	-
Materiały i energia	3 778	2 933
Usługi obce	11 984	21 414
Podatki i opłaty	2 086	1 451
Wynagrodzenia	145	78
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	29	19
Pozostałe koszty	167	175
<b>Koszty związane z najmem i aranżacjami</b>	<b>18 201</b>	<b>26 070</b>

## 12.6. Koszty świadczeń pracowniczych

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
Wynagrodzenia	4 964	3 771
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 310	1 065
Koszty z tytułu programu płatności w formie akcji	6 334	(1 713)
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	643	361
<b>Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:</b>	<b>13 251</b>	<b>3 484</b>
- pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	13 077	3 387
- pozycje ujęte w kosztach związanych z najmem i aranżacjami	174	97

## 13. Podatek dochodowy

### 13.1. Obciążenie podatkowe

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

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</u>
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy:	25 156	41 853
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	25 156	41 853
Odroczony podatek dochodowy:	20 599	12 211
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana podatku odroczonego)	19 381	12 211
Przeniesienie efektu podatkowego kosztów podniesienia kapitału akcyjnego wykazane w kapitale własnym	1 218	-
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie</b>	<b>45 755</b>	<b>54 064</b>

### 13.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

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

**Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:**

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</u>
<b>Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników</b>	<b>235 375</b>	<b>199 777</b>
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	44 721	37 958
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>	<b>45 755</b>	<b>54 064</b>
Różnica, w tym:	1 034	16 106
Wynikająca z różnic trwałych	1 034	(614)
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	-	303
Podatek odroczone od udziałów w jednostce konsolidowanej metodą praw własności (pierwotne ujęcie)	-	5 512
Sprzedaż udziałów w jednostce powiązanej	-	10 905

### 13.3. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczonego 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>				
<b><i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i></b>				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	64 818	61 845	2 973	27 870
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	236	975	(739)	1 166
Aktywa trwałe w leasingu	7 259	1 782	5 477	1 593
Dodatnia wycena instrumentów pochodnych	1 184	-	1 184	-
Dodatnie różnice kursowe	1 204	349	855	307
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	3 318	2 878	440	3 429
Udziały w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	11 285	5 512	5 773	5 512
Inne	1 159	207	952	4 883
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(37 691)	(42 349)	4 658	(23 445)
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>52 772</b>	<b>31 199</b>	<b>21 573</b>	<b>21 316</b>
<b>AKTYWA</b>				
<b><i>z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i></b>				
Rozliczenie międzyokresowe kosztów z tytułu realizacji inwestycji	15 518	28 444	(12 926)	15 988
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	2 705	-	2 705	(777)
Ujemne różnice kursowe	3 463	2 516	947	5 454
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	7 482	6 452	1 030	5 134
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	675	1 215	(540)	1 404
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	98	147	(49)	77
Zobowiązania z tytułu leasingu	7 807	2 281	5 526	1 989
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	594	38	556	38
Limit finansowania dłużnego	2 560	1 660	900	3 276
Inne	29	593	(615)	(33)
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(37 691)	(42 349)	4 658	(23 445)
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</b>	<b>3 240</b>	<b>997</b>	<b>2 192</b>	<b>9 105</b>
<b>Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>			<b>19 381</b>	<b>12 211</b>

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

Na dzień 31 grudnia 2021 roku terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych, na których rozpoznano aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego, przypadają na lata od 2022 do 2026 w łącznej kwocie 39 378 tys. PLN.

## 14. Zysk przypadający na jedną akcję

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

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

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

	rok zakończony dnia 31 grudnia 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 26.1 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.

## 15. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Za rok 2020 oraz 2021 dywidenda nie była deklarowana.

## 16. Leasing

### 16.1. Grupa jako leasingobiorca

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

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

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

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



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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
<b>Na dzień 1 stycznia</b>	<b>12 004</b>	<b>16 777</b>
Zwiększenia (nowe leasingi)	24 787	8 343
Zmniejszenia (sprzedaż)	-	(12 744)
Aktualizacja wyceny	545	692
Płatności	(2 448)	(1 064)
<b>Na dzień 31 grudnia, w tym:</b>	<b>34 888</b>	<b>12 004</b>
Długoterminowe	32 257	10 861
Krótkoterminowe	2 631	1 143

Analiza wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu została przedstawiona w nocie 36.4 Ryzyko związane z płynnością.

## 16.2. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Grupa występuje jako leasingodawca w odniesieniu do umów najmu powierzchni biurowych (leasing operacyjny) zlokalizowanych w posiadanych nieruchomościach inwestycyjnych. Zysk z najmu (przychód z najmu pomniejszony o koszty związane z najmem) ujęty przez Grupę w roku 2021 wyniósł 21 989 tys. PLN oraz w roku 2020 wyniósł 29 207 tys. PLN.

**Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku analiza terminów zapadalności opłat leasingowych w wartościach niezdyktowanych przedstawiała się następująco:**

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
1 roku	44 146	27 261
w 2 roku	79 120	33 267
w 3 roku	96 996	48 927
w 4 roku	90 482	53 045
w 5 roku	75 712	46 854
powyżej 5 lat	151 406	112 017
<b>Razem</b>	<b>537 862</b>	<b>321 371</b>

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

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

## 17. Rzeczowe aktywa trwałe

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>3 270</b>	<b>3 270</b>	<b>8 257</b>	<b>5 780</b>	<b>11 527</b>
- nabycie	719	718	18 207	640	18 926
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(120)	-	(120)
- inne*	47 807	66	-	-	47 807
Transfery	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>51 796</b>	<b>4 054</b>	<b>26 344</b>	<b>6 420</b>	<b>78 140</b>
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>479</b>	<b>479</b>	<b>3 493</b>	<b>1 847</b>	<b>3 972</b>
- odpis amortyzacyjny	1 172	1 172	2 336	1 649	3 508
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(54)	-	(54)
<b>Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>1 651</b>	<b>1 651</b>	<b>5 775</b>	<b>3 496</b>	<b>7 426</b>
<b>Wartość netto na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>2 791</b>	<b>2 791</b>	<b>4 764</b>	<b>3 933</b>	<b>7 555</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>50 145</b>	<b>2 403</b>	<b>20 569</b>	<b>2 924</b>	<b>70 714</b>

\*W ramach innych zwiększeń została zaprezentowana zmiana klasyfikacji nakładów na halę widowiskowo-koncertową

Dotychczas Grupa klasyfikowała budynek wielofunkcyjny Cavatina Hall (część biurowo-usługowa i część dedykowana nowoczesnej sali konferencyjno-koncertowej) jako nieruchomość inwestycyjną ze względu na fakt, że dominującą część budynku zajmuje część biurowo-usługowa oraz w oczekiwaniu, że potencjalna sprzedaż takiego budynku byłaby możliwa tylko w przypadku zainteresowania nabywcy oboma częściami. W okresie sprawozdawczym, Zarząd powziął wiedzę o możliwości uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu stanowiącego część biurowo-usługową oraz o co raz częstszych transakcjach rynkowych, w których nabywca kupuje samodzielny lokal w ramach budynku, a niekoniecznie cały budynek. W związku z tym, podjęto decyzję o rozdzieleniu części biurowo-usługowej, która pozostaje klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna od części konferencyjno-koncertowej, które Grupa klasyfikuje jako środek trwały wykorzystywany przede wszystkim na cele ogólne, w tym w obszarze CSR / ESG.

Po dniu bilansowym środki trwałe związane z salą konferencyjno-koncertową zostały oddane do użytkowania. Wartość budynków w budowie na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 47 807 tys. PLN oraz wartość wyposażenia, które nie zostało oddane do użytkowania 16 691 tys. PLN. Dnia 11 lutego 2022 roku miał miejsce inauguracyjny koncert w sali konferencyjno-koncertowej.

## 18. Nieruchomości inwestycyjne

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone							Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A, Kraków	Cavatina Hall Bielsko - Biała*****		
<b>Saldo otwarcia, w tym</b>	<b>168 120</b>	<b>309 010</b>	<b>30 370</b>	-	-	-	-	<b>610 926</b>	<b>1 118 426</b>
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 187	-	141	-	-	-	-	4 130	5 458
<b>wartość godziwa zgodnie z wyceną**</b>	<b>166 933</b>	<b>309 010</b>	<b>30 229</b>	-	-	-	-	<b>451 721</b>	<b>957 893</b>
<b>koszt wytworzenia</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>155 075</b>	<b>155 075</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>15 024</b>	<b>7 120</b>	<b>12 473</b>	<b>16 425</b>	<b>40 734</b>	<b>51 191</b>	<b>62 944</b>	<b>629 240</b>	<b>835 151</b>
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	540	-	-	-	-	-	-	22 731	23 271
Aktualizacja wartości godziwej	6 086	4 633	4 127	9 853	16 805	30 961	23 010	161 843	257 318
Nakłady inwestycyjne	7 854	2 487	7 470	6 572	23 039	19 398	38 240	444 666	549 726
Inne	544	-	876	-	890	832	1 694	-	4 836
<b>Transfery****</b>	-	-	-	<b>68 877</b>	<b>103 168</b>	<b>74 514</b>	<b>68 224</b>	<b>(314 783)</b>	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	<b>1 918</b>	-	-	-	-	<b>47 807</b>	-	<b>49 725</b>
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	1 918	-	-	-	-	47 807	-	49 725
<b>Saldo zamknięcia, w tym</b>	<b>183 144</b>	<b>314 212</b>	<b>42 843</b>	<b>85 302</b>	<b>143 902</b>	<b>125 705</b>	<b>83 361</b>	<b>925 383</b>	<b>1 903 852</b>
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 727	-	141	-	375	716	263	25 440	28 662
<b>wartość godziwa zgodnie z wyceną***</b>	<b>181 417</b>	<b>314 212</b>	<b>42 702</b>	<b>85 302</b>	<b>143 527</b>	<b>124 989</b>	<b>83 098</b>	<b>674 713</b>	<b>1 649 960</b>
<b>koszt wytworzenia</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>225 230</b>	<b>225 230</b>

\* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia.

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

\*\*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 451 tysięcy PLN.

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

\*\*\*\*\* W ramach innych zmniejszeń została zaprezentowana zmiana klasyfikacji nakładów na halę widowiskowo-koncertową, która szerzej została opisana w nocie 17 niniejszego sprawozdania.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2021 roku wyniosły 10 409 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

**ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

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

\* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowanych według kosztu wytworzenia.

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

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

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

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

Wpływ pandemii COVID-19 został uwzględniony w wycenach rzeczoznawców. Kluczowa zmienna - stopa kapitalizacji - wróciła do poziomów notowanych przed wybuchem pandemii. Wydłużeniu uległ oczekiwany okres komercjalizacji budynków względem założeń stosowanych przed pandemią ze względu na wzrost wskaźnika pustostanów w poszczególnych lokalizacjach. Wzrósł zarówno on w Warszawie (ok. 2,8 p.p. rok do roku oraz ok. 4,4 p.p. względem 2019 roku) jak i w miastach regionalnych (ok. 1,4 p.p. rok do roku oraz ok. 4,7% względem 2019 roku).

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

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

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

- na dzień 31 grudnia 2021 roku: Carbon Tower - 96%, Tischnera Office - 78%, Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 50%, Ocean Office Park A - 44%, Ocean Office Park B - 31%, Global Office Park A - 51%, Palio Office Park A - 43%, Palio Office Park B - 21%, Quorum D - 26%, Cavatina Hall A - 82%.
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania: Carbon Tower - 98%, Tischnera Office - 78%, Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 56%, Ocean Office Park A - 91%, Ocean Office Park B - 31%, Global Office Park A - 63%, Palio Office Park A - 43%, Palio Office Park B - 21%, Quorum D - 26%, Cavatina Hall A - 82%.

**Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 grudnia 2021 roku.**

	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A	Ocean Office Park A	Cavatina Hall (część biurowo-usługowa)
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	181 417	314 212	42 702	85 302	143 527	124 989	83 098
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	81 630	140 432	15 070	32 627	61 278	46 270	23 010
<b>Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)</b>	<b>45%</b>	<b>45%</b>	<b>35%</b>	<b>38%</b>	<b>43%</b>	<b>37%</b>	<b>28%</b>

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</u>
<b>Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:</b>	<b>257 261</b>	<b>233 801</b>
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	257 318	256 364

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2020 roku poza wyceną nieruchomości inwestycyjnych zakończonych i nieruchomości inwestycyjnych w toku spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości obejmuje wynik na transakcji sprzedaży 65% udziałów w spółce celowej, posiadającej budynek biurowy Chmielna 89, Cavatina Office Sp. z o.o. w kwocie 7 532 tys. PLN, ponieważ z perspektywy Grupy sprzedaż udziałów w spółce celowej i sprzedaż nieruchomości posiadanej przez daną spółkę celową to bardzo zbliżone zdarzenie ekonomiczne oznaczające wyjście lub częściowe wyjście z danej inwestycji.

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2020 roku poza wyceną nieruchomości inwestycyjnych zakończonych i nieruchomości inwestycyjnych w toku spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości obejmuje wynik na transakcji sprzedaży Equal Business Park, w ramach której doszło do sprzedaży trzech budynków kompleksu. Cena uzyskana za nieruchomości Equal Business Park A-C, po korekcie o zmienny element wynagrodzenia wynikający z udzielonych gwarancji czynszowych wyniosła 432 929 tys. PLN (tj. kilka punktów procentowych poniżej wartości bilansowej tych nieruchomości na dzień sprzedaży, co było głównie spowodowane aktualnie panującymi warunkami rynkowymi związanymi z pandemią COVID-19).

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

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

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

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

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

Część nieruchomości inwestycyjnych w budowie nie została wyceniona do wartości godziwej, lecz ujmowana jest w wartości godziwej gruntu na dzień rozpoczęcia inwestycji powiększonej o poniesione dotychczas nakłady inwestycyjne. Ma to miejsce w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, których poziom tzw. przedajmu nie przekroczył 20% lub na skutek indywidualnej analizy, między innymi statusu uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopnia pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom, Zarząd uznał, że wiarygodna wycena do wartości godziwej nie jest możliwa.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku nieruchomościami w budowie wycenianymi do wartości godziwej były nieruchomości Global Office Park budynki A1 i A2, Ocean Office budynek B, Palio Office Park budynek B, Quorum Office Park budynek D.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych ujmowanych według kosztu wytworzenia (ze względu na brak spełnienia przez nie kryteriów wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką) wynosiła 225 902 tys. PLN. i obejmowała inwestycje Cavatina Hall (budynek B), Ocean Office (budynek D), Quorum (budynek A i B), Palio Office Park (budynki C-H), WiMa (budynek A i D). Na dzień 31 grudnia 2020 roku wartość ta wynosiła 155 075 tys. PLN i obejmowała inwestycje Cavatina Hall (budynek A), Palio Office Park budynki (B-H), Ocean Office Park (budynek D), Quorum (budynek A i B), WiMa (budynek A i D).

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa posiadała zobowiązania umowne do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych o łącznej wartości 87,5 mln PLN. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa zrealizowała powyższe zobowiązania w kwocie 70,5 mln PLN.

Ponadto, w związku z realizowanymi projektami Grupa na dzień 31 grudnia 2021 roku posiadała ok. 222 914 tys. PLN zobowiązań do nabycia usług i materiałów budowlanych wynikających z kontraktów zawartych z dostawcami i podwykonawcami.

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

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

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

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

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
Stopa kapitalizacji	6,45% - 7,75%	6,5% - 8,1%
Czynsz bazowy tzw. <i>head-line</i> (EUR/m <sup>2</sup> )	13,25 - 14,50	13,25 - 14,50
Okres bezczynszowy (w miesiącach)	3-9	3-9
Wartość rynkowa wykończenia wynajmowanej powierzchni (EUR/m <sup>2</sup> )	400-500	75-500

**Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości na dzień 31 grudnia 2021 roku kluczowych zmiennych, które w największym stopniu wpływają na poziom wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej\*. Analiza została dokonana na całym portfelu inwestycyjnym, przy założeniu niezmienności pozostałych czynników ryzyka:**

Zmiana czynszu bazowego	10%	-10%
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	201 444	(195 288)
Zmiana stopy kapitalizacji	+1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	(298 149)	395 916
Zmiana kursu EUR/PLN	10%	-10%
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	159 495	(159 495)

\* nie dotyczy gruntów wycenianych metodą porównawczą

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 30 404 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku: 35 613 tys. PLN). Koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2021 roku wyniosły 16 721 tys. PLN (w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku: 13 794 tys. PLN). Grupa nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, które generowałyby istotne koszty operacyjne, a nie generowałyby w tym czasie przychodów z najmu.

## 19. Wartość firmy

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

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



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

Budżety finansowe powstały w oparciu o oczekiwania wyższej kadry kierowniczej co do skali działalności i poziomu kształtowania się marż w nadchodzących latach, poparte doświadczeniami historycznymi oraz uwzględniające obecne i prawdopodobne przyszłe uwarunkowania rynkowe. Średnia stopa wzrostu wyniku operacyjnego, stanowiącego podstawę do szacowania przepływów pieniężnych, w okresie szczegółowej prognozy została przyjęta na poziomie 20%. Do prognoz przepływów środków pieniężnych zastosowano stopę dyskontową przed efektem podatkowym na poziomie 7,3%, a przepływy wykraczające poza czteroletni okres zostały oszacowane z zastosowaniem zerowej stopy wzrostu.

W porównaniu do testów na utratę wartości wartości firmy przeprowadzonych na poprzednie daty bilansowe, w teście przeprowadzonym na dzień 31 grudnia 2021 roku zaktualizowane zostały projekcje finansowe, dostosowując je do oczekiwanej skali działalności w nadchodzących latach oraz prognozowanego poziomu marż, oraz wysokość stopy dyskontowej dostosowując ją do aktualnego rynkowego poziomu stóp procentowanych oraz aktualnej szacunkowej wysokości premii za ryzyko.

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

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

## 20. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

Zgodnie z polityką Grupy jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności.

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

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
Aktywa netto wspólnego przedsięwzięcia	173 712	87 536
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe), w tym:	10 043	26 717
- środki pieniężne	8 010	8 273
Aktywa trwałe (długoterminowe)	578 302	468 416
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	<u>1 870</u>	<u>8 036</u>
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1	-
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	412 763	399 561
- długoterminowe zobowiązania finansowe	<u>362 108</u>	<u>370 194</u>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	okres od dnia 3 września 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku*
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody z najmu i aranżacji	31 438	10 565
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(7 947)	(7 347)
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>	<b>23 491</b>	<b>3 218</b>
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	92 099	15 489
Koszty ogólnego zarządu	(1 462)	(639)
Pozostałe przychody operacyjne	81	3 360
Pozostałe koszty operacyjne	(174)	(1 303)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>114 035</b>	<b>20 125</b>
Przychody finansowe	5 715	3 689
Koszty finansowe	(13 332)	(26 570)
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>106 418</b>	<b>(2 756)</b>
Podatek dochodowy	(20 254)	487
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>86 164</b>	<b>(2 269)</b>
Inne całkowite dochody	-	-
<b>Całkowity dochód</b>	<b>86 164</b>	<b>(2 269)</b>

\*Dnia 3 września 2020 roku Jednostka Dominująca sprzedała 65% udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o.

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

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>		
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>29 013</b>	<b>-</b>
Nabycie udziałów	-	31 432
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych 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>

Cavatina Office w związku zawartą umową kredytową w zakresie finansowania inwestycyjnego posiadanego budynku biurowego Chmielna 89 posiada ograniczenia w wypłacie dywidend oraz regulowania zobowiązań z tytułu pożyczek od udziałowców. Na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku wszelkie rachunki związane z rezerwą obsługi długu są jednak w pełni zasilone, co oznacza, że Cavatina Office może przeznaczać wszelkie środki wygenerowane na działalności operacyjnej pozostałe po obsłudze kosztów zadłużenia kredytowego na wypłatę dywidendy i/lub spłatę pożyczek od udziałowców.

## 21. Zapasy

Na dzień 31 grudnia 2021 roku saldo zapasów wyniosło 63 885 tys. PLN, zaś na dzień 31 grudnia 2020 roku 32 954 tys. PLN i składało się przede wszystkim z gruntów oraz nakładów przeznaczonych do odsprzedaży na rzecz podmiotów z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. Grunty te przeznaczone są pod realizację części mieszkaniowych inwestycji typu mixed-use, w ramach których Grupa Cavatina Holding S.A. będzie realizowała części biurowe inwestycji.

Po przeprowadzonej analizie prawdopodobnych warunków sprzedaży oraz na podstawie toczących się negocjacji z Grupą Kapitałową Resi Capital S.A. Zarząd nie zidentyfikował ryzyka utraty wartości tego aktywa.

## 22. Pozostałe aktywa

### 22.1. Pozostałe aktywa finansowe

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
Pożyczki udzielone	26 171	50 034
Pożyczki dla Zarządu i Rady Nadzorczej	2 407	405
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	45 199	11 402
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	38 633	9 203
- kaucje wpłacone przez najemców	6 566	2 199
<b>Razem</b>	<b>73 777</b>	<b>61 841</b>
- długoterminowe	26 171	50 016
- krótkoterminowe	47 606	11 825

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

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

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	-	-	618	Wibor + marża	3 kwietnia 2023 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	5 445	25 044	Wibor + marża	31 grudnia 2037 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Fundacja Fiducia	-	-	509	Wibor + marża	8 czerwca 2024 roku	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pozostałe	-	-	2 407	Wibor + marża	29 października 2022 roku	brak
<b>Razem w tym:</b>				<b>28 578</b>			
- część długoterminowa					26 171		
- część krótkoterminowa					2 407		

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

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina SRL	EUR	4 722	21 779	Euribor + marża	15 lutego 2022 roku	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	163	Wibor + marża	3 kwietnia 2022 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	6 083	28 073	Wibor + marża	31 grudnia 2037 roku	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pozostałe	PLN	-	18	Wibor + marża	10 listopada 2019 roku	brak
<b>Razem w tym:</b>				<b>50 034</b>			
- część długoterminowa					50 016		
- część krótkoterminowa					18		

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

## 22.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
Należności budżetowe	50 026	23 392
Ubezpieczenia	1 750	1 576
Inne aktywa niefinansowe	5 776	3 764
<b>Razem</b>	<b>57 552</b>	<b>28 732</b>
- długoterminowe	3 170	3 442
- krótkoterminowe	54 382	25 290

## 23. Świadczenia pracownicze

### 23.1. 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 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 warrant, 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 przyznaczonych 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 przyznaczonych warrantów.

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

Spółka w kosztach ogólnego 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 przyznaczonych instrumentów w kwocie 6 862 tys. PLN.

## 24. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności od pozostałych jednostek	7 303	12 262
Kwoty zatrzymane z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości	5 744	9 655
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych, w tym:	36 211	7 351
- należności z tyt. sprzedania gruntów i nakładów do podmiotów z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.	36 048	-
<b>Należności ogółem (netto)</b>	<b>49 258</b>	<b>29 268</b>
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	2 788	2 736
<b>Należności brutto</b>	<b>52 046</b>	<b>32 004</b>

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 34.

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

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

Analiza stanu należności i zabezpieczeń dokonywana jest indywidualnie dla każdego klienta w kontekście oceny ryzyka kredytowego i ewentualnych odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. W 2021 roku nie było znaczących nowych, dodatkowych odpisów aktualizujących, ponad standardowo stosowaną macierz rezerw zgodnie z MSSF 9, w oparciu o indywidualną analizę kondycji finansowej najemców, na których działalność najmocniej wpłynęła pandemia COVID-19.

### ZMIANY ODPISÓW Z TYTUŁU OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH NALEŻNOŚCI BYŁY NASTĘPUJĄCE:

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</u>
<b>Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 1 stycznia</b>	<b>2 736</b>	<b>323</b>
Zwiększenie	1 384	2 429
Wykorzystanie	6	-
Odpisanie niewykorzystanych kwot (rozwiązanie odpisu)	1 326	16
<b>Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia</b>	<b>2 788</b>	<b>2 736</b>

## 25. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosi 132 025 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 13 449 tys. PLN).

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

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
Środki pieniężne w banku i w kasie	132 025	13 449
<b>Razem</b>	<b>132 025</b>	<b>13 449</b>

## 26. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

### 26.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał podstawowy Jednostki Dominującej wynosił 323 676 574 PLN i był podzielony na 24 898 198 akcje 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 zakładowego 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 dominującej.

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 środków pieniężnych i poniesiono 7 158 tys. PLN kosztów związanych z tą emisją.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał podstawowy Jednostki Dominującej wynosił 226 176 574 PLN i był podzielony na 226 176 574 akcje 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.

Po dniu bilansowym kapitał podstawowy Jednostki dominującej został podwyższony o kwotę 6 861 868 PLN. Szczegóły zostały ujawnione w nocie nr 41 Zdarzenia po dacie bilansu.

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

Statutowe sprawozdania finansowe jednostek zależnych oraz jednostki współkontrolowanej są przygotowywane zgodnie z polskimi standardami rachunkowości. Dywidenda może być wypłacona w oparciu

o zysk ustalony w jednostkowym rocznym sprawozdaniu finansowym przygotowanym dla celów statutowych.

Zgodnie z wymogami Kodeksu Spółek Handlowych, Jednostka Dominująca jest obowiązana utworzyć kapitał zapasowy na pokrycie strat. Do tej kategorii kapitału przekazuje się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy wykazanego w jednostkowym sprawozdaniu spółki dominującej, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału podstawowego Jednostki Dominującej. O użyciu kapitału zapasowego i rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie; jednakże części kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej i nie podlega ona podziałowi na inne cele. Na dzień 31 grudnia 2021 roku wartość kapitału zapasowego w Jednostce Dominującej wynosiła 458 254 tys. PLN.

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

## 27. Zadłużenie

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
Kredyty	806 620	361 135
Pożyczki od jednostek powiązanych	87 718	104 498
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	86 547	52 990
Obligacje	125 567	28 449
Pochodne instrumenty finansowe (nota 37.2)	8 007	7 704
Zobowiązania leasingowe (nota 16)	34 888	12 004
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	34 648	-
<b>Zadłużenie razem, w tym:</b>	<b>1 183 995</b>	<b>566 780</b>
- część długoterminowa	1 003 650	492 166
- część krótkoterminowa	180 345	74 614



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	41 156	Wibor + marża	28 lipca 2023 roku (kredyt obrotowy)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy, poręczenie wekslowe udzielone przez Cavatina Sp. z o.o. oraz ustanowienie na rzecz Banku pełnomocnictwa do rachunków prowadzonych w BOŚ S.A. oraz zastaw finansowy na prawach do rachunków w BOŚ S.A.
ING Bank Śląski S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	14 706	Wibor + marża	30 maja 2023 roku (kredyt obrotowy)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie cywilne Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	11 084	Wibor + marża	28 lipca 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	50 000	Wibor + marża	25 czerwca 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	EUR	22 901	105 332	Euribor + marża	20 grudnia 2030 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Spółka z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	EUR	34 106	156 866	Wibor + marża	15 maja 2030 roku*	Pełnomocnictwa do rachunków, hipoteka na pierwszym miejscu, przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach i rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

							wspólników, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	19 911	Wibor + marża	04 listopada 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków Cavatina GW Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A., gwarancja BGK.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	48 216	Wibor + marża	30 marca 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 14 stycznia 2033 roku (dzień spłaty)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Bank Gospodarstwa Krajowego	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	PLN	-	57 713	Wibor + marża	20 grudnia 2022 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 20 grudnia 2036 roku (dzień spłaty)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu i nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. oraz na prawie użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością spółki Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. , pełnomocnictwo do rachunków Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. w Banku Gospodarstwa Krajowego, przelew praw na zabezpieczenie dot. Umowy Przelewu, zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Cavatina SPV 8 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach Cavatina SPV8 Sp. z o.o. w Banku Gospodarstwa Krajowego, umowa podporządkowania pomiędzy podmiotami Cavatina Holding S.A., Cavatina GW Sp. z o.o., Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. oraz Bankiem Gospodarstwa Krajowego w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Bank Gospodarstwa Krajowego	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	PLN	-	21 378	Wibor + marża	20 sierpnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 20 czerwca 2037 roku (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV14 Sp. z o.o. z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania, pełnomocnictwo dla Banku Gospodarstwa Krajowego do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Kredytobiorcy tj. Cavatina SPV14 Sp. z o.o., przelew praw na zabezpieczenie na rzecz Kredytobiorcy na podstawie Umowy Przelewu, zobowiązaniami Gwaranta wynikającymi z Gwarancji Pokrycia Przekroczonych Kosztów, zastawy rejestrowymi z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% sumy całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy finansowe z najwyższym stopniem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, zastawy rejestrowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% sumy

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Bank Gospodarstwa Krajowego	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	PLN	-	1 307	Wibor + marża	20 grudnia 2023 roku (kredyt odnawialny na VAT)	całkowitej zaangażowania kredytu, wraz z zastawami zwykłymi i finansowymi również na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania kredytu, w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	EUR	39 243	180 495	Euribor + marża	31 grudnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 grudnia 2027 roku (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Berlin Hyp A.G. Bank Polska Kasa Opieki S.A.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	-	39 050	Wibor + marża	31 grudnia 2024 roku (kredyt odnawialny na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Katowicach, będących własnością Spółek Cavatina SPV7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV11 Sp. z o.o. wraz z umową sprzedaży do Spółki ReCap SPV3 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunkach, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w tryb Art 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A, Cavatina SPV7 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV11 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
AION S.A.	Cavatina Holding S.A.	EUR	12 916	59 406	Euribor + marża	11 marca 2028 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego i nieruchomości położonej w Bielsku-Białej będącego własnością spółki Cavatina SPV 3 Sp. z o.o., pełnomocnictwa do rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunku Cavatina Holding S.A. w AION S.A., Cesja z ubezpieczenia mienia, oświadczenie kredytobiorcy i poręczycieli Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.
<b>Razem, w tym:</b>				<b>806 620</b>			
- część długoterminowa				705 860			
- część krótkoterminowa				100 760			

\* po dniu bilansowym kredyt został sptacony z środków pozyskanych z nowo podpisanej przez spółkę Tischnera Office Sp. z o.o. umowy kredytowej, szczegóły w nocie nr 41 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	16 000	Wibor + marża	31 stycznia 2021 roku*	Pełnomocnictwo do rachunków, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	49 536	Wibor + marża	25 czerwca 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	PLN	-	84 448	Wibor + marża	30 września 2021 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. przelew wierzycelności z umów najmu, z umowy z Cavatina GW Spółka z o.o., z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Carbon Tower Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzycelności współników spłacie kredytu.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	EUR	35 743	165 112	Wibor + marża	15 maja 2030 roku	Pełnomocnictwa do rachunków, hipoteka na pierwszym miejscu, przelew wierzycelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach i rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	20 014	Wibor + marża	4 listopada 2022 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, pełnomocnictwo do rachunków Carbon Tower Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. + Gwarancja BGK.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	PLN	-	20 275	Wibor + marża	18 stycznia 2022 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzycelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzycelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 sp.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	PLN	-	5 750	Wibor + marża	27 kwietnia 2022 roku (kredyt obrotowy)	z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.  Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV4 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
<b>Razem, w tym:</b>				<b>361 135</b>			
- część długoterminowa				309 801			
- część krótkoterminowa				51 334			

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

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

#### POŻYCZKI OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	EUR	4 210	19 363	Euribor + marża	31 grudnia 2025 roku	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	40 685	Wibor + marża	31 grudnia 2025 roku	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	PLN	-	27 671	Wibor + marża	27 kwietnia 2031 roku	brak
<b>Razem w tym:</b>				<b>87 718</b>			
- część długoterminowa				87 718			
- część krótkoterminowa				-			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

**POŻYCZKI OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	PLN	-	26 264	Wibor + marża	28 grudnia 2028 roku	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV12 Sp. z o.o.	PLN	-	16 414	Wibor + marża	17 marca 2023 roku	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	EUR	10 000	45 914	Euribor + marża	31 grudnia 2022 roku	brak
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	PLN	-	15 906	Wibor + marża	31 grudnia 2022 roku	brak
<b>Razem w tym:</b>				<b>104 498</b>			
- część długoterminowa					104 498		
- część krótkoterminowa					-		

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

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	15 625	oprocentowanie stałe	31 stycznia 2022 roku*	Hipoteka warunkowa ustanowiona na działce położonej we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A.
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	10 334	oprocentowanie stałe	31 stycznia 2022 roku*	Hipoteka warunkowa ustanowiona na działce położonej we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A.
Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	150	oprocentowanie stałe	24 czerwca 2022 roku	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez spółkę Cavatina GW Sp. z o.o.
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	5 089	23 406	oprocentowanie stałe	15 stycznia 2023 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 051	37 032	oprocentowanie stałe	3 września 2025 roku	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
<b>Razem w tym:</b>			<b>86 547</b>			
- część długoterminowa			59 871			
- część krótkoterminowa			26 676			

\* w styczniu 2022 roku pożyczki zostały spłacone przez spółkę Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

W dniu 13 grudnia 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty aktywów Niepublicznych BIS 1, z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa umowę pożyczki związaną z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Quorum Office Park bud. D przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu. Maksymalna kwota pożyczki to 116 800 tys. PLN. Do dnia bilansowy pożyczka nie została uruchomiona. W lutym 2022 roku pożyczka została uruchomiona w wysokości 39 587 tys. PLN.

#### POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	15 649	oprocentowanie stałe	18 maja 2021 roku	Hipoteka warunkowa ustanowiona na działce położonej we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A.
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 000	37 341	oprocentowanie stałe	3 września 2025 roku	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
<b>Razem w tym:</b>			<b>52 990</b>			
- część długoterminowa			37 341			
- część krótkoterminowa			15 649			

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

#### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	9 793	WIBOR + marża	30 czerwca 2022 roku	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC i poręczenie Spółki Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria E	19 983	WIBOR + marża	21 czerwca 2024 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2025 roku.
Obligacje seria E1	20 255	WIBOR + marża	22 grudnia 2024 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2025 roku.
Obligacje seria F	19 925	oprocentowanie stałe	31 marca 2024 roku	Hipoteka na gruntach położonych w Krakowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 22

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

Obligacje seria F1	55 611	WIBOR + marża	19 listopada 2024 roku	Sp. z o.o. oraz Jardin Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 marca 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym. Hipoteka na gruntach położonych we Wrocławiu oraz w Łodzi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek 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	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria C	9 711	WIBOR + marża	30 czerwca 2022 roku	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Obligacje seria E	18 737	WIBOR + marża	21 czerwca 2024 roku	Poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
<b>Razem w tym:</b>	<b>28 449</b>			
- część długoterminowa	28 449			
- część krótkoterminowa	-			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

## 28. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Nota	1 stycznia 2021 roku	zmiany wynikające z przepływów z działalności finansowej	utrata kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsięwzięciami	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	inne zmiany, w tym MSSF 16	31 grudnia 2021 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	27	451 639	396 034	-	3 783	-	1 994	853 449
Zobowiązania z tytułu leasingu (długoterminowe)	16	10 861	-	-	-	-	21 396	32 257
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	27	66 984	60 452	-	-	-	-	127 436
Zobowiązania z tytułu leasingu (krótkoterminowe)	16	1 143	(2 867)	-	-	-	4 355	2 631
Pochodne instrumenty finansowe	37.2	7 704	-	-	-	303	-	8 007
Zobowiązania z tyt. faktoringu odwrotnego	27	-	34 648	-	-	-	-	34 648
Obligacje	27	28 449	93 831	-	-	-	3 288	125 567
<b>Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej</b>		<b>566 780</b>	<b>582 098</b>	<b>0</b>	<b>3 783</b>	<b>303</b>	<b>31 032</b>	<b>1 183 996</b>

### ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU

	Nota	1 stycznia 2020 roku	zmiany wynikające z przepływów z działalności finansowej	utrata kontroli nad jednostkami zależnymi lub innymi przedsięwzięciami	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	inne zmiany – MSSF 16	31 grudnia 2020 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe)	27	573 258	(768)	(130 521)	11 416	(1 746)	-	451 639
Zobowiązania z tytułu leasingu (długoterminowe)	16	16 179	(1 026)	(10 325)	-	-	6 033	10 861
Oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe)	27	87 364	(20 380)	-	-	-	-	66 984
Zobowiązania z tytułu leasingu (krótkoterminowe)	16	598	(38)	(1)	-	-	584	1 143
Pochodne instrumenty finansowe	37.2	4 932	-	(4 344)	-	7 116	-	7 704
Obligacje	27	98 206	(69 281)	-	-	(476)	-	28 449
<b>Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej</b>		<b>780 537</b>	<b>(91 493)</b>	<b>(145 191)</b>	<b>11 416</b>	<b>4 894</b>	<b>6 617</b>	<b>566 780</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

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

### 29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:</b>		
Wobec jednostek powiązanych	34	2 630
Wobec jednostek pozostałych	15 851	7 159
<b>Razem</b>	<b>15 885</b>	<b>9 789</b>
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	15 885	9 789

#### Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 34.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 60 - dniowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych lub kwartalnych w ciągu całego roku obrotowego.

### 29.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
<b>Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:</b>	<b>24 498</b>	<b>2 513</b>
Podatek VAT	22 411	1 567
Podatek dochodowy od osób fizycznych	222	102
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	793	837
Pozostałe	1 072	7
<b>Inne zobowiązania niefinansowe</b>	<b>3 591</b>	<b>4 141</b>
<b>Razem</b>	<b>28 089</b>	<b>6 654</b>
- długoterminowe	2 177	-
- krótkoterminowe	25 912	6 654

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

### 29.3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
Rozliczenia międzyokresowe przychodów z tytułu najmu	1 609	3 156
<b>Razem</b>	<b>1 609</b>	<b>3 156</b>
- krótkoterminowe	1 609	3 156

### 29.4. Pozostałe zobowiązania finansowe

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
Pochodne instrumenty finansowe	8 007	7 704
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	34 648	-
<b>Razem</b>	<b>42 655</b>	<b>7 704</b>
- długoterminowe	2 171	1 217
- krótkoterminowe	40 484	6 487

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

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

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

ZOBOWIĄZANIA	rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych	687 328	(258 035)
Zobowiązania krótko i długoterminowe w sprzedanej jednostce zależnej	-	27 436
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(462 262)	141 999
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(97 118)	69 758
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	(22 884)	4 772
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	(3 588)	(2 771)
Zmiana stanu wyceny instrumentów pochodnych	(34 952)	1 472
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(40 541)	(25 067)
<b>Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu przepływów pieniężnych</b>	<b>25 983</b>	<b>(40 436)</b>
<b>POZOSTAŁE AKTYWA NIEFINANSOWE</b>	<b>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</b>
Bilansowa zmiana stanu pozostałych aktywów niefinansowych	(28 820)	(7 475)
Pozostałe aktywa niefinansowe w sprzedanej jednostce zależnej	-	(8 671)
Inne wydatki inwestycyjne	-	584
<b>Zmiana stanu aktywów niefinansowych w sprawozdaniu przepływów pieniężnych</b>	<b>(28 820)</b>	<b>(15 562)</b>
<b>POZOSTAŁE KOREKTY</b>	<b>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</b>
Wycena bilansowa kredytów i pożyczek w walutach obcych	3 867	8 532
Zmiana stanu środków zatrzymanych z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców oraz depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	(33 796)	(994)
Leasing krótkoterminowy (prawo do użytkowania)	699	-
Pozostałe	(14)	956
<b>Razem pozostałe korekty z działalności operacyjnej</b>	<b>(29 244)</b>	<b>8 494</b>
<b>EMISJA AKCJI</b>	<b>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</b>	<b>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</b>
Wpływy z emisji akcji (IPO)	187 500	-
Koszty związane z emisją akcji (IPO)	(7 158)	-
Płatności z tytułu programu motywacyjnego na bazie akcji	6 862	-
<b>Razem emisja akcji</b>	<b>187 204</b>	<b>-</b>

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

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel	Dłużnik	Podmiot udzielający gwarancji/finansowania dłużnikowi	Wartość zobowiązania warunkowego na 31 grudnia 2021 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Cavatina Holding S.A., Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	4 837	31 grudnia 2024 roku	zabezpieczenie roszczeń z tytułu zastępczego drogowej realizowanych przez Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. w Gdańsku. ewentualn. realizacji inwestycji drogowej realizowanych przez Cavatina
poręczenie	Cavatina GW Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	Getin Noble Bank S.A.	1 400	31 grudnia 2025 roku	zabezpieczenie roszczeń z tytułu inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej. ewentualn. realizacji drogowej realizowanych przez Cavatina
<b>Razem</b>				<b>6 237</b>		

### 32. Sprawy sądowe

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

### 33. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku nie występują ryzyka podatkowe, na które należałoby utworzyć rezerwę.

### 34. Informacje o podmiotach powiązanych

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

**ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU**

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	-	20	5 905	-	3 548	116	
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	171	2 422	-	1 035	-	-	
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	8	-	24	-	-	
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	80	-	140	-	-	
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	8	-	-	-	-	
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	6	10	-	-	-	-	
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	15 372	-	-	-	-	
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	20 023	-	-	-	-	
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	158	-	-	-	-	
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-	
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	66	-	-	-	-	
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-	
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-	
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-	
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-	
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-	
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-	
ReCap SPV 12 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-	
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	9	-	-	-	-	
GABMED Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	8	-	-	-	-	
Zarząd i Rada Nadzorcza	25	7	-	67	-	-	
<b>Razem</b>	<b>205</b>	<b>38 255</b>	<b>5 905</b>	<b>1 266</b>	<b>3 548</b>	<b>116</b>	<b>-</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	9	-	-	87 718	-	991
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	25	6	25 044	-	75	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3	-	618	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	4	1	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 034	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	20 020	1	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	1	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 12 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	4	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	3	-	-	-	-	-
GABMED Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	1	96	2 407	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>36 137</b>	<b>105</b>	<b>28 069</b>	<b>87 718</b>	<b>75</b>	<b>991</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

**ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2020 ROKU**

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	2 911	26	7 114	303	1 238	159	4 000
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	1 105	13 367	-	846	-	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	8	8	-	3	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	467	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	7	-	70	-	19	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	74	90	-	21	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>4 115</b>	<b>13 522</b>	<b>7 114</b>	<b>1 710</b>	<b>1 238</b>	<b>178</b>	<b>4 000</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 ROKU

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

Pozostałe przychody i koszty finansowe obejmują udzielone poręczenia pomiędzy spółkami.

### 34.1. Znaczący Akcjonariusze Spółki

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów na WZ	Udział głosów na WZ
Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu *	17 580 169	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

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

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

Osoba zarządzająca lub nadzorująca	Łączna ilość akcji na dzień przekazania raportu okresowego za III kwartał 2021 roku tj. 29 listopada 2021 roku	Zmiany w strukturze własności od publikacji ostatniego raportu okresowego	Łączna ilość akcji na dzień przekazania raportu okresowego za rok 2021
Rafał Malarz Prezes Zarządu	-	objęcie 124 490 akcji serii C	124 490 akcji, stanowiących 0,49% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 0,49% głosów na WZ
Daniel Draga Wiceprezes Zarządu	5 024 akcji, stanowiących 0,02% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 0,02% głosów na WZ	objęcie 124 490 akcji serii C oraz nabycie 501 akcji	130 015 akcji, stanowiących 0,51% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 0,51% głosów na WZ
Filip Dziuda Członek Rady Nadzorczej	22 560 akcji, stanowiących 0,09% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 0,09% głosów na WZ	nabycie 10 291 akcji	32 851 akcji, stanowiących 0,13% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 0,13% głosów na WZ
*Michał Dziuda Przewodniczący Rady Nadzorczej	pośrednio przez kontrolowane spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A.	nabycie 149 120 akcji	bezpośrednio 149 120 akcji, stanowiących 0,59% udziału w kapitale zakładowym uprawniających do 0,59% głosów na WZ

\*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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

69,88% akcji w kapitale zakładowym 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 zakładowym Spółki, uprawniających do oddania 17 580 169 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,14% ogólnej liczby głosów

Według informacji posiadanych przez Spółkę od dnia publikacji raportu za III kwartał 2021 roku tj. 29 listopada 2021 roku do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, poza wyżej wymienionymi, nie nastąpiły zmiany w strukturze znacznych pakietów akcji wyemitowanych przez Spółkę.

### **34.3. Jednostka współkontrolowana**

Wartość transakcji z jednostką współkontrolowaną Cavatiną Office Sp. z o.o. w roku 2021 wyniosła: 2 594 tys. PLN.

### **34.4. Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi**

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę 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.

### **34.5. Pożyczki udzielone członkom Zarządu i Rady Nadzorczej**

Pożyczki udzielane przez Grupę członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2021 nie odbiegały od warunków rynkowych. Wartość pożyczki udzielonej członkowi Zarządu na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 405 tys. PLN. W 2021 roku Grupa nie udzielała pożyczek członkom Zarządu. Wartość pożyczki na dzień 31 grudnia 2021 roku udzielona członkowi Rady Nadzorczej wyniosła 2 407 tys. PLN.

### **34.6. Inne 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.

### 34.7. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

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

rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku	Wynagrodzenie podstawowe*		Wynagrodzenie dodatkowe**		
	Spółka	Spółki zależne	Spółka	płatności w formie akcji (Spółka)	Spółki zależne
<b>Zarząd Jednostki Dominującej</b>					
Rafał Malarz	29	194	-	1 494	104
Daniel Draga	29	194	-	1 494	109
<b>Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej</b>					
Michał Dziuda (powołany 19 marca 2021 roku)	56	-	108	-	-
Filip Dziuda	49	393	-	-	40
Paulina Dziuda	35	393	108	-	30
Agnieszka Wisniewska (powołana 7 stycznia 2021 roku)	188	-	1	-	-
Anna Duszańska (powołana 19 marca 2021 roku)	30	-	-	-	-
Sebastian Kulejewski (pełnił funkcje do 19 marca 2021 roku)	11	81	-	-	22
Piotr Jasiński (pełnił funkcje do 19 marca 2021 roku)	11	78	31	-	4
<b>Razem</b>	<b>438</b>	<b>1 333</b>	<b>248</b>	<b>2 988</b>	<b>309</b>

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

\*\* Wynagrodzenie dodatkowe obejmuje: (i) karnet sportowy, (ii) korzystanie z samochodu służbowego i jego eksploatacja, (iii) opieka medyczna, (iv) premia, (v) korzystanie ze sprzętu IT, (vi) karta lunchowa, (vii) nauka języków obcych.

rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku	Wynagrodzenie podstawowe*		Wynagrodzenie dodatkowe***	
	Spółka	Spółki zależne	Spółka	Spółki zależne
<b>Zarząd Jednostki Dominującej</b>				
Rafał Malarz	29	534	-	356
Daniel Draga	29	534	-	355
Michał Dziuda	29	174	-	87
<b>Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej</b>				
Filip Dziuda	49	360	-	37
Paulina Dziuda	20	360	48	23
Sebastian Kulejewski	49	360	61	109
Piotr Jasiński	49	360	60	118
<b>Razem</b>	<b>254</b>	<b>2 682</b>	<b>169</b>	<b>1 085</b>

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

\*\* Wynagrodzenie dodatkowe obejmuje: (i) karnet sportowy, (ii) korzystanie z samochodu służbowego i jego eksploatacja, (iii) opieka medyczna, (iv) premia, (v) korzystanie ze sprzętu IT, (vi) karta lunchowa, (vii) nauka języków obcych.

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

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. oraz spółek zależnych z Grupy	220	376
Inne usługi poświadczające (przegląd półroczny oraz list poświadczający w związku z pierwszą ofertą publiczną)	338	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
<b>Razem</b>	<b>558</b>	<b>376</b>

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

## 36. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

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

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

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

### 36.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2021 roku około 9,8% zaciągniętych przez

Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2020 roku około 13% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie.

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

#### RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ – WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	24 947	17 833
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Zmiana kosztów finansowych z tytułu odsetek	6 103	5 899
<b>Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody</b>	<b>6 103</b>	<b>5 899</b>

### 36.2. Ryzyko walutowe

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

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

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

	<u>Wzrost/spadek kursu</u> <u>waluty</u>	<u>Wpływ na zysk lub</u> <u>stratę brutto</u>	<u>Wpływ na całkowite</u> <u>dochody ogółem</u>
31 grudnia 2021 – EUR	+ 10 p.p.	(36 627)	(36 627)
	- 10 p.p.	36 627	36 627
31 grudnia 2020 – EUR	+ 10 p.p.	(27 802)	(27 802)
	- 10 p.p.	27 802	27 802

\*analiza nie obejmuje wpływu na wycenę nieruchomości inwestycyjnych

### 36.3. Ryzyko kredytowe

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

W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych. Grupa ogranicza ekspozycję na to

ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z bankami o stabilnej pozycji finansowej i odpowiednim ratingu. Ponadto transakcje związane z instrumentami pochodnymi zawierana z tymi samymi bankami, w których zaciągnięte jest zobowiązanie finansowe, które generuje ryzyko walutowe / ryzyko stopy procentowej, które dany instrument pochodny zabezpiecza, w związku z czym Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka związanej z maksymalną ekspozycją w przypadku pochodnych instrumentów finansowych.

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

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

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym w notce 37.1., z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych.

#### **36.4. Ryzyko związane z płynnością**

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

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

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku  
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ

31 GRUDNIA 2021 ROKU	przeterminowane	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	29 123	55 870	42 443	175 599	155 551	522 299	980 885
Obligacje	-	-	9 793	-	115 774	-	-	125 567
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	661	661	1 309	2 775	113	29 369	34 888
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	786	5 263	35	9 802	-	-	-	15 886
Zobowiązania inwestycyjne	1 233	124 644	1 372	10 354	9 119	6 777	678	154 177
Zobowiązania z tytułu faktoringu	-	33 425	1 225	-	-	-	-	34 650
Instrumenty pochodne	-	1 992	3 589	254	2 171	-	-	8 006
<b>Razem</b>	<b>2 019</b>	<b>195 107</b>	<b>72 545</b>	<b>64 162</b>	<b>305 438</b>	<b>162 441</b>	<b>552 346</b>	<b>1 354 059</b>
<b>31 GRUDNIA 2020 ROKU</b>	<b>przeterminowane</b>	<b>do 3 miesięcy</b>	<b>3-6 miesięcy</b>	<b>6-12 miesięcy</b>	<b>1-3 lat</b>	<b>3-5 lat</b>	<b>powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	17 501	23 311	26 172	199 872	73 084	178 682	518 622
Obligacje	-	-	-	-	9 711	18 737	-	28 448
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	279	297	567	5 408	3	5 450	12 004
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 979	93 870	4 050	11 219	8 029	3 276	4	123 427
Instrumenty pochodne	-	-	-	6 487	1 217	-	-	7 704
<b>Razem</b>	<b>2 979</b>	<b>111 650</b>	<b>27 658</b>	<b>44 445</b>	<b>224 237</b>	<b>95 100</b>	<b>184 136</b>	<b>690 205</b>

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.



## 37. Instrumenty finansowe

### 37.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 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 2 do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>		
Należności z najmu oraz pozostałe należności	50 285	29 268
Pożyczki udzielone	28 578	50 439
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne*	177 224	24 851
<b>Razem</b>	<b>256 087</b>	<b>104 558</b>

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>		
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:		
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	7 753	7 704
- Kontrakty IRS na stopę procentową	254	-
<b>Razem</b>	<b>8 007</b>	<b>7 704</b>

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15 885	9 790
Zobowiązania inwestycyjne	154 178	113 637
Kredyty i pożyczki	980 885	518 623
Obligacje	125 567	28 449
<b>Razem</b>	<b>1 276 515</b>	<b>670 499</b>
długoterminowe	985 797	491 397
krótkoterminowe	290 718	179 102

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 93 stanowią ich integralną część.

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

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

### 37.2. Pochodne instrumenty finansowe

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

**Tabela przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych:**

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
<b>POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>		
Kontrakty IRS na stopę procentową	254	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	7 753	7 704
<b>Razem</b>	<b>8 007</b>	<b>7 704</b>
- w tym część długoterminowa	2 171	1 217
- w tym część krótkoterminowa	5 836	6 487
<b>ZYSKI / STRATY Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW POCHODNYCH</b>		
	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2020 roku</u>
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(88)	(2 891)
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(1 521)	(1 706)
<b>Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem</b>	<b>(1 609)</b>	<b>(4 597)</b>

## 38. Zarządzanie kapitałem

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

Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje, a także zaciągnąć dodatkowe zobowiązania w rozmaitej formie. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz dnia 31 grudnia 2020 roku nie wprowadzono istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

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

	<u>31 grudnia 2021 roku</u>	<u>31 grudnia 2020 roku</u>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	980 885	518 623
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	125 567	28 449
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(132 025)	(13 449)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>974 427</b>	<b>533 623</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 498 169</b>	<b>1 404 889</b>
<b>Wskaźnik dźwigni (%)</b>	<b>39%</b>	<b>38%</b>

## 39. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku kształtowało się następująco:

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</u>
Zarząd Jednostki Dominującej	2	3
Zarząd jednostek zależnych nie pełniący równocześnie funkcji Zarządu w Jednostce Dominującej	4	2
Pozostali pracownicy	73,2	56,5
<b>Razem</b>	<b>79,2</b>	<b>61,5</b>

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

## 40. Inwazja Rosji na Ukrainę

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

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

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

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

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.

## 41. 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 od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z refinansowaniem podatku VAT od zakupu nieruchomości na maksymalną kwotę 6 900 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 31 października 2022 roku.

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 od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 17 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 14 950 tys. PLN. Finansowanie nastąpiło w związku z wewnątrzgrupową sprzedażą ww. gruntu pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 31 października 2022 roku.

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 od Cavatina Holding S.A., tj. 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. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 4 lutego 2027 roku.

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 roku Zarząd 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 od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. umowę kredytu związaną z finansowaniem podatku VAT na maksymalną kwotę 8 816 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 30 listopada 2022 roku.

W dniu 16 lutego 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. 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. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 28 lutego 2023 roku.

W dniu 23 lutego 2022 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie 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. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 30 grudnia 2022 roku

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