



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.

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

KRAKÓW, DNIA 29 MAJA 2024 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	9
3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej.....	14
4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	14
5.1. Profesjonalny osąd	14
5.2. Niepewność szacunków i założeń	17
6. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	18
6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych.....	20
7. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy	20
7.1. Korekty MSSF	20
7.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień przejścia na MSSF	25
8. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	26
9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	27
9.1. Zasady konsolidacji.....	27
9.2. Nabycie jednostek gospodarczych i wartość firmy	28
9.3. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych.....	29
9.4. Wycena do wartości godziwej	30
9.5. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	31
9.6. Rzeczowe aktywa trwałe	32
9.7. Nieruchomości inwestycyjne	32
9.8. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	35
9.9. Leasing	35
9.9.1. Grupa jako leasingobiorca.....	35
9.9.2. Grupa jako leasingodawca	36
9.10. Aktywa finansowe	36
9.11. Utrata wartości aktywów finansowych.....	38
9.12. Zapasy	38
9.13. Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	39
9.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	39
9.15. Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne	39
9.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40
9.17. Faktoring.....	40
9.18. Modyfikacja zobowiązań finansowych i zmiana oczekiwanych przepływów pieniężnych z zobowiązań finansowych.....	41
9.19. Rezerwy	42
9.20. Przychody	42
9.20.1. Przychody z najmu i aranżacji	42
9.20.2. Przychody ze sprzedaży mieszkań	43
9.20.3. Odsetki	44
9.20.4. Dywidendy	44

9.21. Wynik z tytułu zbycia nieruchomości	44
9.22. Podatki	45
9.22.1. Podatek bieżący.....	45
9.22.2. Podatek odroczony	45
9.22.3. Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego	46
10. Przychody z najmu i aranżacji oraz z pozostałych umów z klientami	46
10.1. Przychody w podziale na kategorie	46
11. Przychody i koszty	47
11.1. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	47
11.2. Przychody finansowe	47
11.3. Koszty finansowe.....	47
11.4. Koszty według rodzajów.....	47
11.5. Koszty świadczeń pracowniczych.....	48
12. Podatek dochodowy	48
12.1. Obciążenie podatkowe	48
12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	48
12.3. Odroczony podatek dochodowy	50
13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	51
14. Leasing.....	51
14.1. Grupa jako leasingobiorca	51
14.2. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca.....	51
15. Rzeczowe aktywa trwałe	52
16. Nieruchomości inwestycyjne.....	55
17. Inwestycje w istotnych jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	61
18. Zapasy	63
19. Pozostałe aktywa	65
19.1. Pozostałe aktywa finansowe.....	65
19.2. Pozostałe aktywa niefinansowe	66
20. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności.....	66
21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	67
22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe	67
22.1. Kapitał podstawowy.....	67
23. Zadłużenie	67
24. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej	85
25. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	86
25.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	86
25.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe.....	86
25.3. Pozostałe zobowiązania finansowe	86
26. Przyczyny występowania różnic pomiędzy zmianami wynikającymi ze sprawozdania z sytuacji finansowej oraz zmianami wynikającymi ze sprawozdania z przepływów pieniężnych.....	87
27. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe	88
28. Sprawy sądowe	88
29. Rozliczenia podatkowe.....	88
30. Informacje o podmiotach powiązanych	88
30.1. Jednostki współkontrolowane	89
30.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi	89
30.3. Pożyczki udzielone członkom Zarządu.....	90
30.4. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu.....	90

30.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy	90
31. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej	90
32. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	90
32.1. Ryzyko stopy procentowej	91
32.2. Ryzyko walutowe.....	91
32.3. Ryzyko kredytowe	92
32.4. Ryzyko związane z płynnością	93
33. Instrumenty finansowe.....	95
33.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych.....	95
33.2. Pochodne instrumenty finansowe	96
34. Zarządzanie kapitałem.....	97
35. Struktura zatrudnienia	97
36. Inwazja Rosji na Ukrainę	97
37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	98

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

		<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</u>
Działalność kontynuowana	Nota		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	10	49 094	-
Koszty sprzedanych mieszkań		(37 764)	-
Wynik na sprzedaży mieszkań		11 330	-
Przychody z najmu i aranżacji	10	92 304	72 548
Koszty związane z najmem i aranżacjami	11.4	(45 777)	(44 751)
Wynik z najmu i aranżacji		46 527	27 797
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	16	166 855	167 631
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań		224 712	195 428
Koszty ogólnego zarządu	11.4	(63 821)	(58 029)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	11.1	(12 628)	(8 280)
Zysk z działalności operacyjnej		148 263	129 119
Przychody finansowe	11.2	81 785	7 268
Koszty finansowe	11.3	(93 810)	(60 647)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	(14 530)	9 157
Zysk brutto		121 708	84 897
Podatek dochodowy	12	(24 725)	(17 836)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		96 983	67 061
Zysk netto za okres		96 983	67 061
zysk przypadający udziałowcom jednostki dominującej		68 715	58 491
zysk przypadający na udziały niekontrolujące		28 268	8 570
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(2 525)	324
Inne całkowite dochody netto		(2 525)	324
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		94 458	67 385
całkowity dochód przypadający udziałowcom jednostki dominującej		66 175	58 815
całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące		28 283	8 570

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nota	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		1 600	1 045
Rzeczowe aktywa trwałe	15	129 352	122 862
Nieruchomości inwestycyjne	16	2 504 814	2 155 336
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	60 956	75 486
Pozostałe aktywa finansowe	19.1	12 502	21 078
Pozostałe aktywa niefinansowe	19.2	5 405	5 628
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	12.3	17 652	14 148
		2 732 281	2 395 583
Aktywa obrotowe			
Zapasy	18	804 960	298 771
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	20	21 076	34 874
Należności z tytułu podatku dochodowego		4 517	2 753
Pozostałe aktywa finansowe	19.1	74 586	77 812
Pozostałe aktywa niefinansowe	19.2	48 442	56 326
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21	115 210	59 328
		1 068 791	529 864
SUMA AKTYWÓW		3 801 072	2 925 447
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający udziałowcom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy	22.1	194 304	194 304
Kapitał zapasowy		9 430	9 430
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(1 999)	526
Zyski zatrzymane		655 034	586 319
Udziały niekontrolujące		369 569	341 286
Kapitał własny ogółem		1 226 338	1 131 865
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	23	1 374 096	872 247
Obligacje	23	317 291	276 413
Zobowiązania inwestycyjne		19 113	24 844
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	60 129	35 345
Pozostałe zobowiązania finansowe	25.3	1 854	295
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	25.2	-	64
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12.3	64 710	47 706
		1 837 193	1 256 914
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25.1	40 399	23 473
Kredyty i pożyczki	23	217 979	273 415
Obligacje	23	76 986	-
Zobowiązania inwestycyjne		139 184	185 845
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	5 398	3 693
Pozostałe zobowiązania finansowe	25.3	39 358	25 659
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	25.2	212 889	23 443
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 476	302
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 872	838
		737 541	536 668
Zobowiązania ogółem		2 574 734	1 793 582
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		3 801 072	2 925 447

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

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

	Nota	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		121 708	84 897
Korekty o pozycje:		(164 795)	(264 209)
Amortyzacja		11 137	6 700
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	16	(166 855)	(167 631)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	17	14 530	(9 157)
Wycena instrumentów pochodnych		(3 958)	(5 003)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	26	(2 608)	(8 191)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów	26	(270 856)	(52 121)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		8 107	1 331
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek	26	243 985	(2 044)
Odsetki		84 797	29 275
Podatek dochodowy zapłacony		(11 955)	(46 626)
Pozostałe	26	(71 119)	(10 742)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(43 087)	(179 312)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		25 012	654 340
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		16 406	644 278
Splata udzielonych pożyczek		7 337	6 191
Odsetki otrzymane		1 269	3 569
Pozostałe		-	302
Wydatki		487 448	700 724
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		12 273	15 082
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		475 105	678 464
Udzielenie pożyczek		70	195
Pozostałe		-	6 983
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(462 436)	(46 384)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

	Nota	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		1 100 283	1 042 481
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		819 869	768 344
Emisja dłużnych papierów wartościowych		159 531	166 319
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		120 883	107 818
Wydatki		538 878	894 552
Spłata pożyczek/kredytów		322 477	701 621
Wykup dłużnych papierów wartościowych		46 384	18 492
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		104 179	119 812
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	14	6 423	2 525
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		2 415	932
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		57 000	32 847
Dywidendy wypłacone udziałowcom jednostki dominującej		-	18 323
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		561 405	147 929
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		55 882	(77 767)
Środki pieniężne na początek okresu		59 328	137 095
Środki pieniężne na koniec okresu		115 210	59 328

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny (przypadający udziałowcom jednostki dominującej)	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	194 304	9 430	526	586 319	790 579	341 286	1 131 865
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	68 715	68 715	28 268	96 983
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(2 525)	-	(2 525)	15	(2 510)
Całkowity dochód za okres	-	-	(2 525)	68 715	66 190	28 283	94 473
Na dzień 31 grudnia 2023 roku	194 304	9 430	(1 999)	655 034	856 769	369 569	1 226 338

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny (przypadający udziałowcom jednostki dominującej)	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	194 304	9 430	202	564 849	768 785	317 434	1 086 219
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	58 491	58 491	8 570	67 061
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	324	-	324	-	324
Całkowity dochód za okres	-	-	324	58 491	58 815	8 570	67 385
Emisja akcji w jednostce zależnej	-	-	-	(15 282)	(15 282)	15 282	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	(21 739)	(21 739)	-	(21 739)
Na dzień 31 grudnia 2022 roku	194 304	9 430	526	586 319	790 579	341 286	1 131 865

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Spółka z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Spółki z o.o. („Jednostka Dominująca”, „Spółka”) i jej spółek zależnych.

Cavatina Sp. z o.o. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17 października 2014 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000528885. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 360087947. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie budynków mieszkaniowych z przeznaczeniem na sprzedaży do bezpośredniego odbiorcy. Grupa realizuje również obiekty biurowe, a następnie zarządza nimi, czerpie korzyści z najmu oraz – w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej – sprzedaje skomercjalizowane obiekty.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku wraz z okresem porównawczym od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku.

2. Skład Grupy

W skład Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku wchodziła Cavatina Sp. z o.o. oraz następujące spółki zależne i współkontrolowane:

JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓLKONTROLOWANE

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2022 roku
Cavatina Group S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
CTank S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	-
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Globiana Sp. z o.o.	Kraków	działalność medyczna	100%	100%
Gabmed Sp. z o.o.	Kraków	spółka zlikwidowana	-	100%
Borgo di Vitignano srl	Castelnuovo Berardenga, Włochy	prowadzenie działalności agroturystycznej	100%	-
Ithaca di Cavatina LLC	West Hollywood, USA	działalność filmowa	50% (jednostka współkontrolowana)	50% (jednostka współkontrolowana)
Fertilita Sp. z o.o.	Katowice	działalność medyczna	18% (jednostka współkontrolowana)	18% (jednostka współkontrolowana)

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2022 roku
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	68,43%	68,43%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	68,43%	68,43%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	68,43%	68,43%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	68,43%	68,43%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości	68,43%	68,43%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	68,43%	68,43%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%	68,43%
Tischnera Office Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%	68,43%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Warszawa	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Chmielna 89 zlokalizowaną w Warszawie	23,95%	23,95%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych (brak działalności operacyjnej)	68,43%	68,43%
Deweloper Media Sp. z o.o. w likwidacji	Kraków	spółka w likwidacji	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall A zlokalizowaną w Bielsku-Białej	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park D zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	zarządzanie środkami finansowymi ze sprzedaży nieruchomości biurowej Ocean Office Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2022 roku)	68,43%	68,43%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2022 roku
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park A zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park A zlokalizowaną w Gdańsku	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 9 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie biur serwisowych (serviced offices)	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Global Office Park C zlokalizowaną w Katowicach	68,43%	68,43%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum D zlokalizowaną we Wrocławiu	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Cavatina Hall B zlokalizowaną w Bielsku-Białej	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Palio Office Park B zlokalizowaną w Gdańsku	68,43%	68,43%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja, najem i zarządzanie nieruchomością biurową Quorum A zlokalizowaną we Wrocławiu	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park B zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Giardini Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Jardin Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Ocean Office Park D zlokalizowaną w Krakowie	68,43%	68,43%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2022 roku
Carrasquin Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 23 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 25 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 27 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	68,43%
Cavatina SPV 28 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	68,43%
Cavatina SPV 29 Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością WiMa D zlokalizowaną w Łodzi	68,43%	68,43%
Cavatina SPV 30 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	68,43%
Cavatina SPV 31 Sp. z o.o.*	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	-	68,43%
Cavatina SPV 32 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	68,43%	68,43%
Cavatina CUW Sp. z o.o.	Kraków	centrum usług wspólnych świadczące usługi na rzecz grupy Cavatina	68,43%	68,43%
Cavatina WIMA Sp. z o.o. (dawniej ReCap SPV 2 Sp. z o.o.)	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	68,43%	100%
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Kraków	działalność holdingowa	68,43%	-
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Resi Capital GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych, działalność projektowa	100%	100%
ReCap SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową - Global Apartments w Katowicach, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	100%	100%
ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową- Ocean Apartments w Krakowie, zarządzanie nią, sprzedaż lokali mieszkalnych	100%	100%

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2023 roku	Udział Jednostki Dominującej w kapitale w % na dzień 31 grudnia 2022 roku
ReCap SPV 6 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 10 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniowo-biurową	100%	100%
ReCap SPV 16 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 17 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 19 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 20 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 21 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 22 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 23 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 24 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 25 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 26 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%
ReCap SPV 27 Sp. z o.o.**	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 28 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 29 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 30 Sp. z o.o.**	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	-	100%
ReCap SPV 31 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości mieszkaniową	100%	100%

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

z dniem wykreślenia z rejestru przedsiębiorców. W dniu 31 marca 2023 roku KRS wydał postanowienie o zatwierdzeniu połączenia powyższych podmiotów. W kwietniu 2023 roku spółki zostały wykreślone z rejestru.

*** dnia 31 stycznia 2023 roku został ogłoszony plan połączenia, na mocy którego Resi Capital S.A. jako spółka przejmująca połączyła się ze spółkami przejmowanymi: ReCap SPV 16 Sp. z o.o., ReCap SPV 17 Sp. z o.o., ReCap SPV 19 Sp. z o.o., ReCap SPV 20 Sp. z o.o., ReCap SPV 21 Sp. z o.o., ReCap SPV 23 Sp. z o.o., ReCap SPV 25 Sp. z o.o., ReCap SPV 27 Sp. z o.o., ReCap SPV 28 Sp. z o.o., ReCap SPV 29 Sp. z o.o. oraz ReCap SPV 30 Sp. z o.o. w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH – tj. poprzez przeniesienie całych majątków spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Transakcja została rozliczona na podstawie art. 44a Ustawy o rachunkowości metodą łączenia udziałów. Powyższe połączenie zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców KRS przez właściwy sąd rejestrowy Spółki jako spółki przejmującej w dniu 14.08.2023 r., zatem zgodnie z art. 493 § 2 k.s.h. Spółki przejmowane zostały wykreślone z rejestru KRS.*

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieoznaczony.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek, z wyjątkiem spółki Cavatina Office Sp. z o.o. oraz spółki Fertilita Sp. z o.o., co zostało szerzej opisane w nocie nr 5.1.

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

W 2023 roku utworzone zostały spółki: CTank S.A., Borgo di Vitignano oraz Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.

W okresie sprawozdawczym jednostka zależna Cavatina Group założyła spółkę Cavare S.A. i sprzedała ją poza Grupę Kapitałową za kwotę odpowiadającą kapitałowi podstawowemu (100 tys. PLN).

W 2024 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego jednostka zależna Resi Capital S.A. utworzyła jedną jednostkę w 100% od niej zależną: ReCap SPV 32 Sp. z o.o.

3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej

Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2023 roku był jednoosobowy i w jego skład wchodził Michał Dziuda, który pełnił funkcje Prezesa Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie uległ zmianie.

4. Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 29 maja 2024 roku.

5. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

5.1. Profesjonalny osąd

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

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

KLASYFIKACJA POMIĘDZY POŚREDNIKIEM A ZLECENIODAWCĄ

W ramach zawartych umów najmu Grupa zobowiązana jest do świadczenia na rzecz najemców pewnego zakresu usług dodatkowych do realizacji których Grupa zatrudnia podmioty zewnętrzne. Usługi dodatkowe obejmują dostawę mediów oraz między innymi usługi sprzątnia 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 uwzględni oczekiwania co do zwrotu na zainwestowanym kapitale, dostępności kapitału na inne inwestycje, a także opierając decyzję o sytuacji 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,
- wpływy z przedsprzedaży i sprzedaży mieszkań denominowane są w polskich złotych (PLN),
- przychody z najmu oraz ceny sprzedaży nieruchomości denominowane są w euro (EUR),
- przychody z tytułu service charges ustalane są w polskich złotych (PLN),
- koszty jakie ponosi Grupa są ustalane i rozliczane są w PLN,

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

Prawidłowość przyjętego założenia potwierdza również analiza czynników dodatkowych:

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

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

USTALENIE WSPÓŁKONTROLI

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontrolom. 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.

W 2022 roku Spółka nabyła w spółce Fertilita Sp. z o.o. 18% udziałów, aczkolwiek na podstawie zapisów umowy spółki Grupa Kapitałowa sprawuje nad tą spółką współkontrolę, ze względu na fakt, że kluczowe decyzje operacyjne, w tym o podziale zysku, muszą być podejmowane przez wszystkich właścicieli spółki jednomyślnie.

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 16.

KRAŃCOWA STOPA PROCENTOWA LEASINGOBIORCY

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

NIEPEWNOŚĆ ZWIĄZANA Z ROZLICZENIAMI PODATKOWYMI

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak

odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

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

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

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

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąganane. 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 Spółka z o.o. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF UE”) obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się od dnia 1 stycznia 2023 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w Unii Europejskiej proces wprowadzania MSSF, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE. MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”).

W dniu 11 maja 2023 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Cavatina sp. z o.o., na podstawie art. 45.1.A Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości podjęło uchwałę o zmianie polityki rachunkowości i rozpoczęciu sporządzania od dnia 1 stycznia 2023 roku, dla celów statutowych sprawozdań oraz skonsolidowanych sprawozdań zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) / Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

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

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

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

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

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

Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, sprzedaży mieszkań i pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchylenia w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

6.1. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdań finansowych

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

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

7. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy

Zgodnie z MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” Grupa stosuje te same zasady (politykę) rachunkowości sporządzając sprawozdanie z sytuacji finansowej według MSR / MSSF oraz przez wszystkie okresy zaprezentowane w jej pierwszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSR/ MSSF. Wszystkie standardy które weszły w życie w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem zostały zastosowane od dnia 1 stycznia 2022 roku, który stanowi dzień przejścia na MSSF.

W związku z zastosowaniem MSSF od 1 stycznia 2022 roku dokonano przekształcenia sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, które było sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Wpływ przejścia na MSSF oraz opis wprowadzonych korekt zaprezentowano poniżej w formie opisowej i tabelarycznej.

7.1. Korekty MSSF

1. Leasingi, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów

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

2. Koszty finansowania ogólnego

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, Grupa kapitalizowała te koszty finansowania, których źródłem były instrumenty dłużne dedykowane konkretnemu przedsięwzięciu inwestycyjnemu. W przypadku środków pieniężnych pozyskanych bez ściśle określonego celu przez Grupę, które następnie przeznaczone są przez spółki zajmujące się generalnym wykonawstwem na sfinansowanie budowy nieruchomości komercyjnych bądź mieszkań na sprzedaż (dostosowanie składnika aktywów) Grupa na podstawie MSR 23 określa kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, które mogą być aktywowane poprzez zastosowanie stopy kapitalizacji do nakładów poniesionych na dostosowywany składnik aktywów.

3. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

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

4. Inne korekty prezentacyjne

Kompensowanie aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego zgodnie z MSR 12.

5. Emisja akcji jednostki zależnej

Na początku 2022 roku spółka zależna Cavatina Holding S.A. wyemitowała akcje serii C w związku z realizacją programu motywacyjnego rozliczanego na bazie akcji spółki. Zgodnie z Ustawą o rachunkowości, w przypadku zmian procentowego udziału jednostki dominującej lub grupy kapitałowej w aktywach netto jednostki zależnej w wyniku emisji akcji, powstała z tego tytułu różnicę, pomiędzy wartością przypadających na jednostkę dominującą lub grupę kapitałową aktywów netto jednostki zależnej przed i po emisji nowych akcji, zalicza się w całości do przychodów lub kosztów finansowych. Zgodnie z MSSF 10, w przypadku, gdy zmienia się część aktywów netto jednostki zależnej posiadanego przez udziały niekontrolujące, jednostka dominująca bądź grupa kapitałowa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących i niekontrolujących, w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej jednostka odnosi bezpośrednio na kapitał własny i przypisuje to do właścicieli jednostki dominującej.

UZGODNIENIE SKONSOLIDOWANYCH KAPITAŁÓW WŁASNYCH NA DZIEŃ 01.01.2022 W ZWIĄZKU Z PRZEJŚCIEM NA MSSF

	Na 1 stycznia 2022 roku wg. PSR	1. Leasing, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	Na 1 stycznia 2022 roku wg. MSSF
Kapitał własny (przypadający udziałowcom jednostki dominującej)			
Kapitał podstawowy	194 304	-	194 304
Kapitał zapasowy	9 430		9 430
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	202	-	202
Zyski zatrzymane	564 919	(70)	564 849
Udziały niekontrolujące	317 455	(21)	317 434
Kapitał własny ogółem	1 086 310	(91)	1 086 219

W/w zmiana ujęta w kapitałach własnych wynika z rozpoznania na dzień przejścia na MSSF prawa do użytkowania oraz zobowiązań leasingowych zgodnie z zapisami MSSF 16, w wyniku którego ujęto w przekształconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo do użytkowania w kwocie 33 349 tys. PLN oraz zobowiązania leasingowe w kwocie 33 461 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

UZGODNIENIE BILANSU/SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2022 ROKU W ZWIĄZKU Z PRZEJŚCIEM NA MSSF

AKTYWA	PSR na 31 grudnia 2022	1. Leasing, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	2. Koszty finansowania ogólnego	3. Środki pieniężne	4. korekty prezentacyjne	5. emisja akcji jednostki zależnej	MSSF na 31 grudnia 2022
Aktywa trwałe, w tym	2 382 039	27 795	15 647	-	(29 898)	-	2 395 583
Aktywa niematerialne	1 045	-	-	-	-	-	1 045
Rzeczowe aktywa trwałe	121 140	1 302	420	-	-	-	122 862
Nieruchomości inwestycyjne	2 113 616	26 493	15 227	-	-	-	2 155 336
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	75 486	-	-	-	-	-	75 486
Pozostałe aktywa finansowe	21 078	-	-	-	-	-	21 078
Pozostałe aktywa niefinansowe	5 628	-	-	-	-	-	5 628
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	44 046	-	-	-	(29 898)	-	14 148
Aktywa obrotowe	527 715	1 924	225	-	-	-	529 864
Zapasy	296 622	1 924	225	-	-	-	298 771
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	34 874	-	-	-	-	-	34 874
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 753	-	-	-	-	-	2 753
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	77 812	-	-	77 812
Pozostałe aktywa niefinansowe	56 326	-	-	-	-	-	56 326
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 140	-	-	(77 812)	-	-	59 328
SUMA AKTYWÓW	2 909 754	29 719	15 872	-	(29 898)	-	2 925 447

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

PASywa	PSR na 31 grudnia 2022	1. Leasing, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	2. Koszty finansowania ogólnego	3. Środki pieniężne	4. korekty prezentacyjne	5. emisja akcji jednostki zależnej	MSSF na 31 grudnia 2022
Kapitał własny ogółem	1 119 079	(70)	12 856	-	-	-	1 131 865
Kapitał własny (przypadający udziałowcom jednostki dominującej)	781 460	(56)	9 175	-	-	-	790 579
Kapitał podstawowy	194 304	-	-	-	-	-	194 304
Kapitał zapasowy	9 430	-	-	-	-	-	9 430
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	526	-	-	-	-	-	526
Zyski zatrzymane	577 200	(56)	9 175	-	-	-	586 319
Udziały niekontrolujące	337 619	(14)	3 681	-	-	-	341 286
Zobowiązania długoterminowe	1 255 096	28 700	3 016	-	(29 898)	-	1 256 914
Kredyty i pożyczki	872 247	-	-	-	-	-	872 247
Obligacje	276 413	-	-	-	-	-	276 413
Zobowiązania inwestycyjne	24 844	-	-	-	-	-	24 844
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 629	28 716	-	-	-	-	35 345
Pozostałe zobowiązania finansowe	295	-	-	-	-	-	295
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	64	-	-	-	-	-	64
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	74 604	(16)	3 016	-	(29 898)	-	47 706
Zobowiązania krótkoterminowe	535 579	1 089	-	-	-	-	536 668
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	23 473	-	-	-	-	-	23 473
Kredyty i pożyczki	273 415	-	-	-	-	-	273 415
Obligacje	-	-	-	-	-	-	-
Zobowiązania inwestycyjne	185 845	-	-	-	-	-	185 845
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 604	1 089	-	-	-	-	3 693
Pozostałe zobowiązania finansowe	25 659	-	-	-	-	-	25 659
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	23 443	-	-	-	-	-	23 443
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	302	-	-	-	-	-	302
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	838	-	-	-	-	-	838
Zobowiązania ogółem	1 790 675	29 789	3 016	-	(29 898)	-	1 793 582
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	2 909 754	29 719	15 872	-	(29 898)	-	2 925 447

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

UZGODNIENIE CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY 31.12.2022 ROKU W ZWIĄZKU Z PRZEJŚCIEM NA MSSF

	PSR na 31.12.2022	1. Leasing, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	2. Koszty finansowania ogólnego	3. Środki pieniężne	4. korekty prezentacyjne	5. emisja akcji jednostki zależnej	MSSF na 31.12.2022
Przychody z najmu i aranżacji	72 548	-	-	-	-	-	72 548
Koszty związane z najmem i aranżacjami	(45 102)	351	-	-	-	-	(44 751)
Wynik z najmu i aranżacji	27 446	351	-	-	-	-	27 797
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	180 623	-	(12 992)	-	-	-	167 631
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych	208 069	351	(12 992)	-	-	-	195 428
Koszty ogólnego zarządu	(58 159)	130	-	-	-	-	(58 029)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(8 280)	-	-	-	-	-	(8 280)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	141 630	481	(12 992)	-	-	-	129 119
Przychody finansowe	7 268	-	-	-	-	-	7 268
Koszty finansowe	(89 057)	(454)	28 864	-	-	-	(60 647)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	9 157	-	-	-	-	-	9 157
Zysk/(strata) ze zbycia udziałów w spółce zależnej	(15 282)	-	-	-	-	15 282	-
Zysk/(strata) brutto	53 716	27	15 872	-	-	15 282	84 897
Podatek dochodowy	(14 814)	(5)	(3 017)	-	-	-	(17 836)
Zysk netto za rok obrotowy, w tym:	38 902	22	12 855	-	-	15 282	67 061
zysk przypadający udziałowcom jednostki dominującej	34 020	15	9 174	-	-	15 282	58 491
zysk przypadający na udziały niekontrolujące	4 882	7	3 681	-	-	-	8 570
Inne całkowite dochody							
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	324	-	-	-	-	-	324
Inne całkowite dochody netto	324	-	-	-	-	-	324
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK, w tym	39 226	22	12 855	-	-	15 282	67 385
całkowity dochód przypadający udziałowcom jednostki dominującej	34 242	15	9 174	-	-	15 282	58 815
całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	4 984	7	3 681	-	-	-	8 570

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

7.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień przejścia na MSSF

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2022 ROKU

	1 stycznia 2022 roku
AKTYWA	
Aktywa trwałe	
Aktywa niematerialne	510
Rzeczowe aktywa trwałe	109 469
Nieruchomości inwestycyjne	2 118 473
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	60 799
Pozostałe aktywa finansowe	25 553
Pozostałe aktywa niefinansowe	4 082
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 383
	2 323 269
Aktywa obrotowe	
Zapasy	1 357
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	13 265
Należności z tytułu podatku dochodowego	226
Pozostałe aktywa finansowe	49 651
Pozostałe aktywa niefinansowe	58 052
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 095
	259 646
SUMA AKTYWÓW	2 582 915
PASYWA	
Kapitał własny (przypadający udziałowcom Jednostki Dominującej)	768 785
Kapitał podstawowy	194 304
Kapitał zapasowy	9 430
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	202
Zyski zatrzymane	564 849
Udziały niekontrolujące	317 434
Kapitał własny ogółem	1 086 219
Zobowiązania długoterminowe	
Kredyty i pożyczki	847 038
Obligacje	115 774
Zobowiązania inwestycyjne	16 574
Zobowiązania z tytułu leasingu	33 930
Pozostałe zobowiązania finansowe	2 527
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	2 203
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	57 237
	1 075 283
Zobowiązania krótkoterminowe	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16 580
Kredyty i pożyczki	177 987
Obligacje	9 793
Zobowiązania inwestycyjne	139 003
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 633
Pozostałe zobowiązania finansowe	40 485
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	25 361
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	1 766
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	7 805
	421 413
Zobowiązania ogółem	1 496 696
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	2 582 915

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

9.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Cavatina Spółka z o.o. oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych) sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku.

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany w udziale własnościowym Jednostki Dominującej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną są ujmowane jako transakcje kapitałowe. W takich przypadkach w celu odzwierciedlenia zmian we względnych udziałach w jednostce zależnej Grupa dokonuje korekty wartości bilansowej udziałów kontrolujących oraz udziałów niekontrolujących. Wszelkie różnice pomiędzy kwotą korekty udziałów niekontrolujących a wartością godziwą kwoty zapłaconej lub otrzymanej odnoszone są na kapitał własny i przypisywane do właścicieli Jednostki Dominującej.

9.2. Nabywanie 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 33.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PODSUMOWANIE ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI DOTYCZĄCYCH WYCENY DO WARTOŚCI GODZIWEJ

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

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

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

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

9.5. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

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

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
EUR	4,3480	4,6899
USD	3,9350	4,4018

Sprawozdania jednostkowe jednostek należących do Grupy, dla których walutą funkcjonalną nie jest złoty polski, są przeliczane na złote polskie według następujących zasad:

1. pozycje bilansowe są przeliczane na walutę polską po średnim kursie, ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski, na dzień bilansowy,
2. pozycje z rachunku zysków i strat przeliczane są o kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego,

Powstałe na skutek tych przeliczeń różnice wykazuje się w łącznym sprawozdaniu finansowym jednostki, w pozycji "Różnice kursowe z przeliczenia".

Średni kurs NBP na dzień:

	<i>31 grudnia 2023 roku</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>
EUR	4,3480	4,6899

Uśredniony kurs NBP za okres od 1 stycznia do 31 grudnia roku:

	<i>31 grudnia 2023 roku</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>
EUR	4,5284	4,6883

9.6. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

9.7. Nieruchomości inwestycyjne

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

Nieruchomości, które są utrzymywane ze względu na korzyści z najmu lub czerpania korzyści z przyrostu ich wartości lub dla obu tych przyczyn jednocześnie są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne. Jeżeli

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

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

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

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

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

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

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

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

powstały. W ocenie Zarządu wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w trakcie budowy można wiarygodnie ustalić w przypadku projektów, gdzie znaczna część ryzyka, związanego z realizacją procesu budowy została wyeliminowana lub może zostać wiarygodnie zmierzona i odzwierciedlona w wycenie nieruchomości poprzez rozkład planowanych przepływów pieniężnych w czasie lub przyjętą stopę dyskonta lub oba te elementy jednocześnie. Grupa określiła podstawowy warunek w postaci wynajęcia co najmniej 20% powierzchni biurowej realizowanej inwestycji oraz w Grupa warunek w postaci zaawansowania budowy co najmniej 25%, w przypadku nieruchomości mieszkaniowych na wynajem, po spełnieniu których rozpoczyna proces analizy możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny do wartości godziwej. Powyższe kryterium stanowi kryterium brzegowe. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie analizowana jest indywidualnie biorąc pod uwagę również między innymi status uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń administracyjnych oraz stopień pewności z jakim można przyjąć, że oszacowany budżet inwestycyjny nie będzie ulegał istotnym zwiększeniom. W nielicznych przypadkach uznaje się, że wartość godziwa jest możliwa do wiarygodnego oszacowania pomimo niespełnienia powyższego warunku (np. w przypadku posiadanej umowy przedwstępnej sprzedaży danej nieruchomości lub zaawansowanego procesu negocjacji wynajmu istotnej części powierzchni danej nieruchomości, co do którego oczekuje się, że zakończy się podpisaniem umowy najmu).

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

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

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

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach nieruchomości inwestycyjnych Grupa prezentuje również odrębne składniki aktywów związane z liniowym wyrównaniem przychodów w okresach 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/wydanymi decyzjami do następujących pozycji bilansowych i stosuje odpowiednią dla danej pozycji politykę rachunkowości:

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

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

LEASING KRÓTKOTERMINOWY I LEASING AKTYWÓW O NISKIEJ WARTOŚCI

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

9.9.2. Grupa jako leasingodawca

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

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

9.10. 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.

9.11. Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

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

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

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegotjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Grupa dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, 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.

9.12. Zapasy

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

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

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywanej w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Grupa jako zapasy prezentuje przede wszystkim wartość projektów mieszkaniowych przeznaczonych do sprzedaży w toku normalnej działalności operacyjnej. Cena nabycia lub koszt wytworzenia każdego składnika zapasów uwzględnia wszystkie koszty zakupu, materiałów budowlanych, robocizny, koszty amortyzacji narzędzi i maszyn oraz inne koszty bezpośrednio związane z projektem inwestycyjnym, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu. Zapasy obejmują również skapitalizowane koszty finansowania związane z finansowaniem budowy. W przypadku przeniesienia gruntu lub nakładów inwestycyjnych z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów, początkowo wyceniane są one według uprzednio ustalonej wartości godziwej, a następnie powiększane o nakłady dotyczące prac budowlanych (następujących po przeniesieniu) w cenie nabycia.

9.13. 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.

9.14. 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.

9.15. 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.

9.16. 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 / przedpłat, które będą rozliczone poprzez świadczenie usług lub dostawę nieruchomości mieszkaniowych. Pozostałe zobowiązania niefinansowe ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

9.17. 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.

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

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

ZMIANA WARUNKÓW UMOWNYCH

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

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

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

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

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

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

ZMIANA OCZEKIWANYCH PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

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

9.19. Rezerwy

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

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

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

9.20. Przychody

9.20.1. Przychody z najmu i aranżacji

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

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

MSSF 16 PRZYCHODY Z WYNAJMU

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

MSSF15 ZASADY OGÓLNE

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

- zidentyfikowano umowę z klientem,
- zidentyfikowano zobowiązania do wykonania świadczenia w ramach umowy z klientem,

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

PRZYCHODY ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI MSSF 15

Grupa realizuje przychody z umów z klientami z tytułu usług tzw. services charges (takich jak 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 ujmuje przychód w kwocie, którą ma prawo zafakturować.

PRZYCHODY Z TYTUŁU WYKONANIA ARANŻACJI MSSF 15

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

AKTYWOWANE KOSZTY DOPROWADZENIA DO ZAWARCIA UMOWY

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

9.20.2. Przychody ze sprzedaży mieszkań

W przypadku modelu budowy mieszkań na sprzedaż, w sytuacji, gdy umowa deweloperska została zaklasyfikowana do umów o sprzedaż wyrobu gotowego, a spółka Grupy (deweloper) zgodnie z umową przekazuje nabywcy część nieruchomości (lokal) i związaną z tym kontrolę, znaczące ryzyko oraz korzyści tożsame lub zbliżone do tych, jakie zwykle wynikają z prawa własności, to przychody ze sprzedaży ujmuje się, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- spółka Grupy (deweloper) przekazała nabywcy kontrolę oraz znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do wybudowanej części nieruchomości (lokalu);
- spółka Grupy (deweloper) przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie tą częścią nieruchomości (lokalu);

- istnieje prawdopodobieństwo, że spółka Grupy (deweloper) uzyska korzyści ekonomiczne ze sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego, przychody są ujmowane gdy płatność jest dokonana lub w wysokim stopniu uprawdopodobniona;
- kwotę przychodu można ustalić w wiarygodny sposób;
- poniesione koszty wytworzenia sprzedanego lokalu mieszkalnego można ustalić w wiarygodny sposób.

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych przyjmuje się dzień zawarcia notarialnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W szczególnych przypadkach, jeśli spełnione zostały warunki wymienione powyżej, można uznać, że przychód powstaje przed dniem zawarcia umowy notarialnej, a mianowicie w dniu odbioru technicznego lokalu przez nabywcę i przekazaniu mu dostępu do niego na podstawie Protokołu Przekazania Kluczy.

9.20.3. 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.

9.20.4. Dywidendy

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

9.21. 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.

9.22. Podatki

9.22.1. 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.

9.22.2. Podatek odroczony

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.22.3. 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.

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

10.1. Przychody w podziale na kategorie

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Przychody z najmu (MSSF 16)	66 982	46 617
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	74 416	25 931
- przychody z tytułu service charge*	17 477	12 219
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	7 845	13 712
- przychody ze sprzedaży mieszkań**	49 094	-
Razem przychody z najmu i z umów z klientami	141 398	72 548

*rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi, **rozpoznawane po wykonaniu usługi/przekazania wyrobu gotowego.

Zasady rozpoznawania przychodów, w rozbiciu na wymienione wyżej kategorie opisano w nocie 9.20. Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

11. Przychody i koszty

11.1. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Kary umowne	2 666	6 047
Zysk (strata) z usług dot. pozostałej działalności	(1 262)	6 244
Odpisy na należności	(2 403)	(4 081)
Darowizny	(4 373)	(8 387)
Koszty spraw spornych i napraw usterek	(6 416)	(8 233)
Pozostałe	(840)	130
Pozostałe przychody i koszty operacyjne ogółem	(12 628)	(8 280)

11.2. Przychody finansowe

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Odsetki od pożyczek udzielonych	1 049	2 181
Odsetki pozostałe	141	75
Dodatnie różnice kursowe	71 329	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych (pkt 33.2)	3 958	5 003
Pozostałe przychody finansowe	5 308	9
Przychody finansowe ogółem	81 785	7 268

11.3. Koszty finansowe

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Odsetki od kredytów i pożyczek	64 743	25 216
Odsetki od obligacji	18 998	5 307
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	2 105	933
Pozostałe odsetki	798	392
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych (pkt 37.2)	685	191
Ujemne różnice kursowe*	-	22 888
Koszty faktoringu	2 543	1 364
Inne koszty finansowe	3 938	4 356
Koszty finansowe ogółem	93 810	60 647

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

Wysokość skapitalizowanych kosztów finansowania ogólnego została ujawniona w nocie 16 i 18 niniejszego sprawozdania.

11.4. Koszty według rodzajów

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Amortyzacja	6 199	5 779
Materiały i energia	2 701	2 677
Usługi obce	32 954	27 646
Podatki i opłaty	2 204	3 801
Wynagrodzenia	10 133	7 998

Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	2 341	1 952
Pozostałe koszty	7 289	8 176
Koszty ogólnego zarządu	63 821	58 029
	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Amortyzacja	1 691	34
Materiały i energia	9 413	8 739
Usługi obce	28 782	32 041
Podatki i opłaty	5 032	2 988
Wynagrodzenia	-	222
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	-	56
Pozostałe koszty	859	671
Koszty związane z najmem i aranżacjami	45 777	1. 51

11.5. Koszty świadczeń pracowniczych

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Wynagrodzenia	10 133	8 220
Koszty ubezpieczeń społecznych	1 596	1 165
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	745	843
Koszty świadczeń pracowniczych ogółem, w tym:	12 474	10 228
- pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	12 474	9 950
- pozycje ujęte w kosztach związanych z najmem i aranżacjami	-	278

12. Podatek dochodowy

12.1. Obciążenie podatkowe

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

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy:	11 225	37 132
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	11 225	37 132
Odroczony podatek dochodowy:	13 500	(19 296)
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych (bilansowa zmiana podatku odroczonego)	13 500	(19 296)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym zysku lub stracie	24 725	17 836

12.2. Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku oraz za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku przedstawia się następująco:

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	121 708	84 897
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	23 125	16 130

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	24 725	17 836
Różnica, w tym:	1 600	1 706
Wynikająca z różnic trwałych	1 451	191
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	149	1 515

12.3. Odroczone podatki dochodowe

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	BILANS		RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
REZERWA z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością netto realizowanych projektów	72 505	57 065	15 440	(10 693)
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	27	-	27	(1 184)
Aktywa trwałe w leasingu	5 294	78	5 216	(268)
Dodatnia wycena instrumentów pochodnych	7 846	7 365	481	399
Dodatnie różnice kursowe	13 183	170	13 013	(1 301)
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	8 489	3 851	4 638	586
Udziały w jednostce konsolidowanej metodą praw własności	10 347	13 459	(3 112)	2 174
Przyspieszona amortyzacja podatkowa środków trwałych	192	752	(560)	-
Sprzedaż mieszkań	2 504	-	2 504	-
Inne	2 408	1 345	1 063	1 108
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(58 085)	(36 379)	(21 706)	(1 187)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64 710	47 706	17 004	(10 366)
AKTYWA z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Niezafakturowane zobowiązania inwestycyjne	15 040	14 229	811	(592)
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	300	571	(271)	(2 134)
Ujemne różnice kursowe	931	434	497	(3 029)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	16 998	10 985	6 013	3 367
Wycena zobowiązań, pożyczek, kredytów i innych wg zamortyzowanego kosztu	2 015	1 938	77	502
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	87	126	(39)	27
Zobowiązania z tytułu leasingu	12 450	7 417	5 033	469
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	328	18	310	(573)
Limit finansowania dłużnego	24 709	14 294	10 415	11 734
Różnica pomiędzy bilansową a podatkową wartością netto środków trwałych	1 184	-	1 184	-
Inne	1 695	515	1 180	346
Kompensata aktywa i rezerwy z tyt. podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	(58 085)	(36 379)	(21 706)	(1 187)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	17 652	14 148	3 504	8 930
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			13 500	(19 296)

Na dzień 31 grudnia 2023 roku terminy wygaśnięcia prawa do obniżenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych, na których rozpoznano aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego, przypadają na lata od 2024 do 2028 w łącznej kwocie 89 463 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku 57 816 tys. PLN).

13. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Po dniu bilansowym, 18 stycznia 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z kapitału zapasowego Spółki w wysokości 8 500 tys. PLN.

W 2022 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło dwie uchwały w przedmiocie wypłaty dywidendy w łącznej kwocie 21 739 tys. PLN. Uchwała w przedmiocie wypłaty dywidendy w kwocie 10 870 tys. PLN została podjęta w dniu 21 stycznia 2022 roku oraz druga uchwała w przedmiocie wypłaty dywidendy w kwocie w kwocie 10 870 tys. PLN została podjęta w dniu 9 czerwca 2022 roku.

14. Leasing

14.1. Grupa jako leasingobiorca

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

- Samochodów - (3 – 5,5 lat),
- Nieruchomości - (do 5 lat),
- Prawo wieczystego użytkowania gruntów („PWUG”) - (67-80 lat),
- Inne - (3,5 – 4 lat).

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

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

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Na dzień 1 stycznia	39 038	36 470
Zwiększenia (nowe leasingi)	35 133	9 480
Zmniejszenia (sprzedaż)	-	(3 144)
Aktualizacja wyceny	(2 188)	(1 273)
Płatności	(6 456)	(2 495)
Na dzień 31 grudnia, w tym:	65 527	39 038
- część długoterminowa	60 129	35 345
- część krótkoterminowa	5 398	3 693

Analiza wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu została przedstawiona w nocie 32.4 Ryzyko związane z płynnością.

14.2. Należności z tytułu leasingu operacyjnego – Grupa jako leasingodawca

Grupa występuje jako leasingodawca w odniesieniu do umów najmu powierzchni biurowych (leasing operacyjny) zlokalizowanych w posiadanych nieruchomościach inwestycyjnych. Zysk z najmu (przychód z najmu pomniejszony o koszty związane z najmem) ujęty przez Grupę w roku 2023 wyniósł 46 151 tys. tys. PLN oraz w roku 2022 wyniósł 26 788 tys. PLN. Przychody z najmu i aranżacji rosły szybciej niż wynik na tej działalności ze względu na ponoszone koszty utrzymania powierzchni niewynajętych, przede wszystkim na budynkach nowo oddawanych do użytkowania, które są jeszcze w trakcie komercjalizacji.

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

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

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

W ramach zawieranych umów najmu nie występują zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy. Grupa zarządza ryzykiem związanym z wszelkimi prawami, jakie zachowuje ona w odniesieniu do bazowych składników aktywów, które są przedmiotem leasingu poprzez odpowiednie zapisy umowne i ich egzekwowanie. Stosowane zapisy umowne zapewniają ochronę substancji majątkowej nieruchomości inwestycyjnych co z kolei 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.

15. Rzeczowe aktywa trwałe

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	87 041	2 403	48 619	14 203	135 660
- nabycie	10 481	4 133	9 690	4 252	20 171
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(373)	-	(373)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(1 619)	(1 619)	-	(4 301)	(1 619)
- inne	(67)	(68)	-	4 259	(67)
- transfery	1 021	-	(1 021)	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(2 071)	-	(777)	-	(2 848)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	94 786	4 849	56 138	18 413	150 924
				-	
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	3 535	1 101	9 263	5 002	12 798
- odpis amortyzacyjny	4 745	2 674	6 108	3 509	10 853
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(298)	-	(298)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(1 619)	(1 619)	-	(4 301)	(1 619)
- różnice kursowe z przeliczenia	(102)	-	(60)	-	(162)
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	6 559	2 156	15 013	4 210	21 572
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2023 roku	83 506	1 302	39 356	9 201	122 862
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 roku	88 227	2 693	41 125	14 203	129 352

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

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

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	74 251	2 403	42 174	6 420	116 425
- nabycie	8683	-	13 264	7783	21 947
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(329)	-	(329)
- inne	-	-	(3 090)	-	(3 090)
- transfery	3 578	-	(3 578)	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	529	-	178	-	707
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	87 041	2 403	48 619	14 203	135 660
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	464	-	6 492	3 496	6 956
- odpis amortyzacyjny	3 060	1 101	3 083	1 506	6 143
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(320)	-	(320)
- różnice kursowe z przeliczenia	11	-	8	-	19
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	3 535	1 101	9 263	5 002	12 798
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2022 roku	73 787	2 403	35 682	2 924	109 469
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2022 roku	83 506	1 302	39 356	9 201	122 862

16. Nieruchomości inwestycyjne

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone											Razem
	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko -Biała (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko- Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	
Saldo otwarcia, w tym:	45 439	103 587	147 774	90 446	562 425	60 398	184 673	-	-	-	-	1 194 742
odębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	375	263	1 275	123	1 766	-	-	-	-	3 943
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	45 298	103 587	147 399	90 183	561 150	60 275	182 907	-	-	-	-	1 190 799
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	758	7 490	18 723	66	36 748	4 362	16 421	7 641	60 422	5 895	36 618	195 144
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	66	-	-	-	-	-	111	-	177
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-	32 830	-	2 450	35 280
Nakłady inwestycyjne	418	5 263	15 973	-	29 984	3 994	13 362	7 440	22 231	5 613	33 782	138 060
Inne	340	2 227	2 750	-	6 764	368	3 059	201	5 361	171	386	21 627
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	33 535	213 954	13 286	21 932	282 707
Zmniejszenia, w tym:	3 555	9 769	10 104	6 688	54 934	5 316	14 442	529	-	2 152	-	107 489
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	249	-	707	62	-	-	-	-	-	1 018
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	3 555	9 769	9 855	5 389	54 227	5 254	14 442	529	-	2 152	-	105 172
Inne	-	-	-	1 299	-	-	-	-	-	-	-	1 299
Saldo zamknięcia, w tym:	42 642	101 308	156 393	83 824	544 239	59 444	186 652	40 647	274 376	17 029	58 550	1 565 104
odębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	126	329	568	61	1 766	-	1 282	111	-	4 384
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	42 501	101 308	156 267	83 495	543 671	59 383	184 886	40 647	273 094	16 918	58 550	1 560 720
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone	Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem	
Saldo otwarcia, w tym:	1 194 742	960 594	2 155 336	<p>W związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego usługowo-mieszkalnego i zamiarze realizacji etapu mieszkalnego jako pierwszego Grupa dokonała reklasyfikacji do zapasów nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Katowicach w wartości godziwej w kwocie 53 085 tys. PLN. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zmniejszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie.</p> <p>W ramach innych zmniejszeń zaprezentowano również reklasyfikację z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów nieruchomości inwestycyjnych Tuwima Apartments, Ocean Apartments, Widzewska Manufaktura budynek B i C oraz przy ul. Katowickiej w Katowicach. Zmiana klasyfikacji wynika ze zmiany pierwotnie podjętej przez Grupę decyzji odnośnie realizacji przychodów z tych projektów inwestycyjnych, obecnie nieruchomości te realizowane są z zamiarem indywidualnej sprzedaży mieszkań.</p> <p>Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza kolejnych reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.</p>
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	3 943	22 549	26 492	
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	1 190 799	345 803	1 536 602	
koszt wytworzenia	-	592 242	592 242	
Zwiększenia, w tym:	195 144	481 572	676 716	
Prawo do użytkowania aktywów	177	-	177	
Aktualizacja wartości godziwej	35 280	242 992	278 272	
Nakłady inwestycyjne	138 060	238 581	376 641	
Inne	21 627	(1)	21 626	
Transfery****	282 707	(282 707)	-	
Zmniejszenia, w tym:	107 489	219 749	327 238	
Prawo do użytkowania aktywów	1 018	2 196	3 214	
Sprzedaż	-	-	-	
Aktualizacja wartości godziwej	105 172	6 245	111 417	
Inne	1 299	211 308	212 607	
Saldo zamknięcia, w tym:	1 565 104	939 710	2 504 814	
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	4 384	18 372	22 756	
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	1 560 720	557 178	2 117 898	
koszt wytworzenia	-	364 160	364 160	

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

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2023 roku wyniosły 54 547 tys. PLN, z czego 27 086 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone										Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A Kraków	Cavatina Hall Bielsko – Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław		
Saldo otwarcia, w tym:	183 144	314 212	42 843	85 302	143 902	125 705	83 361	-	-	-	1 140 004	2 118 473
odębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	1 727	-	141	-	375	716	263	-	-	-	27 721	30 943
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	181 417	314 212	42 702	85 302	143 527	124 989	83 098	-	-	-	784 066	1 759 313
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	328 215	328 215
Zwiększenia, w tym:	11 904	2 955	2 596	18 285	7 373	23 258	7 285	125 510	17 101	91 253	640 855	948 375
Prawo do użytkow. aktywów	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-	1 389	1 411
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	1 828	1 538	-	137	-	374	2 498	36 035	129 791	172 201
Nakłady inwestycyjne	11 613	2 955	587	15 216	6 279	23 026	5 244	115 279	14 134	54 774	506 679	755 786
Inne	291	-	181	1 531	1 094	95	2 041	9 857	447	444	2 996	18 977
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	436 915	43 297	93 420	(573 632)	-
Zmniejszenia, w tym:	195 048	317 167	-	-	3 501	148 963	200	-	-	-	246 633	911 512
Prawo do użytkow. aktywów	1 727	-	-	-	-	716	-	-	-	-	1 836	4 279
Sprzedaż	189 114	316 759	-	-	-	148 247	-	-	-	-	-	654 120
Aktualizacja wartości godziwej	4 207	236	-	-	3 501	-	200	-	-	-	-	8 144
Inne	-	172	-	-	-	-	-	-	-	-	244 797	244 969
Saldo zamknięcia, w tym:	-	-	45 439	103 587	147 774	-	90 446	562 425	60 398	184 673	960 594	2 155 336
odębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	-	141	-	375	-	263	1 275	123	1 766	22 549	26 492
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	-	-	45 298	103 587	147 399	-	90 183	561 150	60 275	182 907	345 803	1 536 602
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	592 242	592 242

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

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w roku 2022 roku wyniosły 73 073 tys. PLN, z czego kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego wynosiła 28 219 tys. PLN.

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

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

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

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

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

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko - Biała (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	42 501	101 308	156 267	83 495	543 671	59 383
Skumulowana marża*	13 343	25 205	47 922	18 270	98 066	7 216
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	31%	25%	31%	22%	18%	12%

	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	184 886	40 647	273 094	16 918	58 550
Skumulowana marża*	37 633	4 329	91 942	995	2 450
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	20%	11%	34%	6%	4%

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

	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	166 855	167 631
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	166 855	164 057

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w 2022 roku poza wyceną nieruchomości inwestycyjnych zakończonych i nieruchomości inwestycyjnych w toku spełniających kryteria wyceny do wartości godziwej zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości obejmuje wynik na transakcji sprzedaży 3 biurowców Carbon Tower, Tischnera Office oraz Ocean Office Park A.

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

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. Pomiędzy stawkami najmu a poziomem zachęt zachodzi ścisła korelacja, a dokładny rozkład przepływów pieniężnych pomiędzy przychody z najmu a wydatki związane z zachętami dla najemców uzależniony jest od preferencji najemców oraz stosowanej przez Grupę strategii biznesowej. Grupa stosuje rynkowe stawki najmu jak i poziomy zachęt dla najemców.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku nieruchomościami w budowie wycenianymi do wartości godziwej były nieruchomości Quorum A, Quorum B oraz Grundmanna A.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa posiadała zobowiązania umowne do zakupu nieruchomości gruntowych dedykowanych pod projekty do realizacji przez Grupę w przyszłości, wynikające z zawartych uprzednio umów przedwstępnych o łącznej wartości 146,3 mln PLN (częściowo do rozliczenia w formie barteru), których realizacja będzie zależała między innymi od spełnienia warunków zawieszających z umów przedwstępnych. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa zrealizowała powyższe zobowiązania w kwocie 15,9 mln PLN.

Ponadto, w związku z realizowanymi projektami Grupa na dzień 31 grudnia 2023 roku posiadała ok. 120 018 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, Emmerston, Newmark, Axi Immo Valuation & Advisor, Property Group).

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

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

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości na dzień 31 grudnia 2023 roku kluczowych zmiennych, które w największym stopniu wpływają na poziom wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej*. Analiza została dokonana na całym portfelu inwestycyjnym, przy założeniu niezmienności pozostałych czynników ryzyka:

Zmiana czynszu bazowego	10%	-10%
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	220 507	(220 523)
Zmiana stopy kapitalizacji	+1 p.p.	-1 p.p.
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	(266 431)	351 979
Zmiana kursu EUR/PLN	10%	-10%
Wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych	176 958	(176 958)

* nie dotyczy gruntów wycenianych metodą porównawczą

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

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

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

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

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

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako nieruchomości inwestycyjne. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów. Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na nieruchomości inwestycyjne, przy stopie kapitalizacji 9,48%, wynosiła w 2023 roku 27 087 tys. PLN, z czego 6 486 tys. PLN dotyczyło nieruchomości, które są wyceniane do wartości godziwej – skapitalizowane koszty finansowania w tej części obniżyły wynik z wyceny nieruchomości do wartości godziwej. Kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego wynosiła 27 461 tys. PLN. W 2022 roku aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na nieruchomości inwestycyjne przy stopie kapitalizacji 7,34% wynosiła 28 219 tys. PLN, z czego 12 742 tys. PLN dotyczyło nieruchomości, które były wyceniane do wartości godziwej.

17. Inwestycje w istotnych jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

Zgodnie z polityką Grupy jednostki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności. Poniżej przedstawiono istotne inwestycje w jednostki współkontrolowane, tj. w spółkę Cavatina Office.

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Wartość udziałów na początek roku, w tym:	75 486	60 799
- Cavatina Office Sp. z o.o.	70 239	60 799
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	-	5 530
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności, w tym:	(14 530)	9 157
- Cavatina Office Sp. z o.o.	(14 255)	9 440
Wartość udziałów na koniec roku, w tym:	60 956	75 486
- Cavatina Office Sp. z o.o.	55 984	70 239

Cavatina Office w związku zawartą umową kredytową w zakresie finansowania inwestycyjnego posiadanego budynku biurowego Chmielna 89 posiada ograniczenia w wypłacie dywidend oraz regulowania zobowiązań z tytułu pożyczek od udziałowców. Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku wszelkie rachunki związane z rezerwą obsługi długu są jednak w pełni zasilone i spółka wypełnia wszelkie wymogi umowy kredytowej, co oznacza, że Cavatina Office może przeznaczać wszelkie środki wygenerowane na działalności operacyjnej pozostałe po obsłudze kosztów zadłużenia kredytowego na wypłatę dywidendy i/lub spłatę pożyczek od udziałowców.

18. Zapasy

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Quorum Apartments, Wrocław	GOP Apartments, Katowice	Tuwima Apartments, Łódź	Ocean Apartments, Kraków	Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	Belg Apartamenty, Katowice	Pozostałe zapasy	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	130 999	166 363	-	-	-	-	-	1 409	298 771
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	1 581	343	-	-	-	-	-	-	1 924
Zwiększenia, w tym:	51 296	88 589	85 396	64 214	12 170	22 130	53 085	165 085	541 965
Prawo do użytkow. aktywów	-	-	-	139	279	567	-	22 071	23 056
Nakłady inwestycyjne	51 296	88 589	23 309	6 524	1 931	3 219	-	127 801*	302 669
Inne	-	-	62 087	57 551	9 960	18 344	53 085	15 213	216 240
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	1	35 775	-	-	-	-	-	-	35 776
Prawo do użytkow. aktywów	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Sprzedaż	-	35 775	-	-	-	-	-	-	35 775
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	182 294	219 177	85 396	64 214	12 170	22 130	53 085	166 494	804 960
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	1 580	343	-	139	279	567	-	22 071	24 979

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

W ramach innych zwiększeń zaprezentowano reklasyfikację z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów nieruchomości inwestycyjnych Tuwima Apartments, Ocean Apartments, Widzewska Manufaktura budynek B i C oraz przy ul. Katowickiej w Katowicach. Zmiana klasyfikacji wynika ze zmiany pierwotnie podjętej przez Grupę decyzji odnośnie realizacji przychodów z tych projektów inwestycyjnych, obecnie nieruchomości te realizowane są z zamiarem indywidualnej sprzedaży mieszkań.

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

Zgodnie z MSR 23, Grupa aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy. W przypadku finansowania celowego, zaciągniętego na realizację projektu aktywowaniu podlega kwota kosztów finansowych, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych. W przypadku finansowania ogólnego, koszty finansowania podlegające kapitalizacji ustala się przy zastosowaniu średniej ważonej wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w odniesieniu do poniesionych nakładów na dany składnik aktywów. Aktywowana kwota kosztów finansowania ogólnego na zapasy, przy stopie kapitalizacji 9,48%, wynosiła w 2023 roku 2 701 tys. PLN.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Quorum Apartments, Wrocław	GOP Apartments, Katowice	Pozostałe zapasy	Razem
Saldo otwarcia, w tym:	-	-	1 357	1 357
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	130 999	166 363	52	297 414
Prawo do użytkow. aktywów		343		343
Nakłady inwestycyjne	25 972	26 251	52	52 275
Inne	105 027	139 769		244 796
Transfery	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
Prawo do użytkow. aktywów	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	130 999	166 363	1 409	298 771
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	1 581	343	-	1 924

Poniższa tabela przedstawia wartość (brutto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych w 2023 roku i 2024 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Belg Apartamenty	40 566	86	12 872	27	53 438	113
Wima Apartments	45 805	98	20 248	47	66 053	145
Global Apartments	217 029	425	16 582	28	233 611	453
Quorum Apartments	219 441	216	13 411	9	232 852	225
Ocean Apartments	5 164	7	44 895	55	50 059	62
Tuwima Apartments	67 694	149	5 496	11	73 190	160
Razem	595 699	981	113 504	177	709 203	1 158

Na podstawie zapisów polityki rachunkowości, do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, Grupa rozpoznała w 2023 i 2024 roku przychody ze sprzedaży 266 mieszkań (w 2023 roku 102 mieszkań) oraz uzyskała środki pieniężne z tytułu podpisanych umów sprzedaży i umów rezerwacyjnych w kwocie 410 847 tys. PLN.

19. Pozostałe aktywa

19.1. Pozostałe aktywa finansowe

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Pożyczki udzielone	12 502	21 078
Pochodne instrumenty finansowe	2 534	-
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	72 052	77 812
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	49 819	67 870
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	16 445	3 163
- kaucje wpłacone przez najemców	5 788	6 779
Razem	87 088	98 890
- długoterminowe	12 502	21 078
- krótkoterminowe	74 586	77 812

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.

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	2 875	12 502	Oprocent. stałe	31 grudnia 2037 roku	brak
Razem (długoterminowe):				12 502			

POŻYCZKI UDZIELONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Fundacja Fiducia	PLN	-	163	Wibor + marża	11 kwietnia 2025	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	4 341	20 359	Oprocent. stałe	31 grudnia 2037 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Fundacja Fiducia	PLN	-	556	Wibor + marża	8 czerwca 2024 roku	brak
Razem (długoterminowe):				21 078			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

19.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Należności budżetowe (podatek VAT)	41 570	53 136
Inwestycje w dobra kultury	5 011	5 113
Ubezpieczenia	797	1 244
Inne aktywa niefinansowe	6 469	2 461
Razem	53 847	61 954
- długoterminowe	5 405	5 628
- krótkoterminowe	48 442	56 326

20. Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Należności z najmu i aranżacji oraz pozostałe należności od pozostałych jednostek	19 127	18 642
Kwoty zatrzymane z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości	1 670	16 079
Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	279	153
Należności ogółem (netto)	21 076	34 874
Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych*	9 204	6 801
Należności brutto	30 280	41 675

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

Warunki transakcji z podmiotami powiązаныmi przedstawione są w nocie 30.

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

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

Analiza stanu należności i zabezpieczeń dokonywana jest indywidualnie dla każdego klienta w kontekście oceny ryzyka kredytowego i ewentualnych odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. W 2023 roku nie było znaczących nowych, dodatkowych odpisów aktualizujących, ponad standardowo stosowaną macierz rezerw zgodnie z MSSF 9, w oparciu o indywidualną analizę kondycji finansowej najemców.

ZMIANY ODPISÓW Z TYTUŁU OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH NALEŻNOŚCI BYŁY NASTĘPUJĄCE:

	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</u>
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 1 stycznia	6 801	2 788
Zwiększenie	3 128	4 159
Wykorzystanie	-	(40)
Odpisanie niewykorzystanych kwot (rozwiązanie odpisu)	(725)	(106)
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na dzień 31 grudnia	9 204	6 801

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 115 210 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 59 328 tys. PLN).

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

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Środki pieniężne w banku	115 210	59 328
Lokaty terminowe	25 000	1 428
Razem	115 210	59 328

22. Kapitał podstawowy i kapitały zapasowe

22.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 194 304 150 złotych i był podzielony na 3 886 083 udziały o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

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

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Struktura procentowa	Wartość nominalna jednego udziału
Udziałowiec Michał Dziuda	3 575 196	3 575 196	92%	50 zł
Pozostali udziałowcy	310 887	310 887	8%	50 zł
Razem	3 886 083	3 886 083	100%	-

23. Zadłużenie

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Kredyty	1 228 390	889 038
Pożyczki od udziałowca	41 357	48 945
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	322 328	207 679
Obligacje	394 277	276 413
Pochodne instrumenty finansowe (nota 33.2)	1 854	3 299
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	48 435	27 783
Pozostałe zobowiązania leasingowe (nota 14)	17 092	11 255
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	39 358	22 655
Zadłużenie razem, w tym:	2 093 091	1 487 067
- część długoterminowa	1 753 370	1 184 300
- część krótkoterminowa	339 721	302 767

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączane na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Erste Group Bank AG	Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	EUR	3 000	13 044	Euribor + marża	30 czerwca 2025 (kredyt na VAT)	Hipoteka, Poręczenie Cavatina Holding S.A., zastaw na udziałach i na aktywach, pełnomocnictwo do rachunków, gwarancja zabezpieczenia kosztów, gwarancja fit-out, gwarancja dept service, cesje.
mBank S.A.	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	22 111	96 140	Euribor + marża	23 lutego 2029 roku	hipoteka, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw zwykły, pełnomocnictwo, blokada rachunków, cesje, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, podporządkowanie wierzycelności
Bank Nowy S.A.	Cavatina Group S.A.	PLN	-	29 730	Stopa referencyjna NBP + marża	18 lipca 2043 roku	Oświadczenia o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, Poreczenie Cavatina Sp.zo.o. i Cavatina SPV 1 Sp. z o.o, Oświadczenia o poddaniu się egzekucji Poręczyciela Cavatina Sp.zo.o. oraz Poreczyciela Cavatina SPV1 w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, w formie aktu notarialnego, Hipoteka umowna, Weksel in Blanco Cavatina Group S.A. i Cavatina Sp.zo.o.
ABS Bank Spółdzielczy	ReCap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	23 231	Wibor + marża	31 lipca 2036 roku	Weksel ReCap 4 Sp. z o.o., weksel Cavatina Sp.z o.o., poręczenie ResiCapital S.A., przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., Hipoteka 36 mln zł.
Bank Spółdzielczy w Skawinie	ReCap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	19 565	Wibor + marża	31 maja 2037 roku	Hipoteka na działce 66/7 Kraków (Ocean), oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. ReCap 5 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o. i Resi Capital S.A., zastaw zwykły i rejestrowy udziałów Resi Capital S.A., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., Resi Capital S.A. i Recap SPV 14 sp. z o.o., Weksel ReCap 5 Sp. z o.o. z poręczeniem Resi Capital S.A. oraz Cavatina Sp. z o.o.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	EUR	432	1 878	Euribor + marża	1 lipca 2038 roku	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	EUR	500	2 173	Euribor + marża	1 lipca 2042 roku	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	EUR	100	435	stałe	15 stycznia 2025 roku	brak
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	EUR	26	112	Euribor + marża	15 stycznia 2025 roku	brak
Razem, w tym:				1 228 390			
- część długoterminowa				1 094 004			
- część krótkoterminowa				134 386			

*do dnia zatwierdzenia Sprawozdania kredyty zostały spłacone.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Ochrony Środowiska S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	59 263	Wibor + marża	28 lipca 2023 roku (kredyt obrotowy)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy, poręczenie wekslowe udzielone przez Cavatina Sp. z o.o. oraz ustanowienie na rzecz Banku pełnomocnictwa do rachunków prowadzonych w BOŚ S.A. oraz zastaw finansowy na prawach do rachunków w BOŚ S.A.
ING Bank Śląski S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	EUR	3 163	14 836	Euribor + marża	31 grudnia 2023 roku (kredyt w rachunku kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Cavatina Sp. z o.o., poręczenie cywilne Cavatina Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	11 262	Wibor + marża	22 czerwca 2024 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
Alior Bank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	46 535	Wibor + marża	22 czerwca 2024 roku (kredyt w rachunku kredytowym)	Pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK.
VeloBank S.A. (dawniej Getin Noble Bank S.A.)	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	18 320	Wibor + marża	29 lutego 2024 roku (kredyt obrotowy)	Pełnomocnictwo do rachunków Cavatina GW Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A., gwarancja BGK.
mBank S.A.	Cavatina GW Sp. z o.o.	PLN	-	29 527	Wibor + marża	28 czerwca 2024 roku (kredyt w rachunku kredytowym)	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Spółki Cavatina GW Sp. z o.o. na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gwarancja BGK na kwotę stanowiącą 80% przyznanej kwoty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Cavatina GW Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
AION S.A.	Cavatina Holding S.A.	EUR	11 393	53 431	Euribor + marża	11 marca 2028 roku	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkownictwa 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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
							3 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC, poręczenie Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	61 376	Wibor + marża	31 marca 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 31 marca 2033 roku (dzień spłaty)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	2 370	Wibor + marża	31 maja 2023 roku (kredyt odnawialny na VAT)	Pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w banku, hipoteka na pierwszym miejscu, zastaw rejestrowy, przelew wierzytelności z umów najmu i kontraktu budowlanego z Cavatiny GW Sp. z o.o., poręczenie Cavatiny Sp. z o.o., podporządkowanie wierzytelności (pożyczek wewnątrzgrupowych), weksel i deklaracja wekslowa poręczona przez Cavatinę Sp. z o.o., oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Cavatina SPV 4 sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., depozyt środków pieniężnych, gwarancja korporacyjna do wysokości 10% kosztów projektu.
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	EUR	13 504	63 331	Euribor + marża	20 sierpnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 20 grudnia 2036 roku (dzień spłaty)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu i nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. oraz na prawie użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością spółki Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. , pełnomocnictwo do rachunków Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. w Banku Gospodarstwa Krajowego, przelew praw na zabezpieczenie dot. Umowy Przelewu, zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach Cavatina SPV 8 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. w Banku Gospodarstwa Krajowego, umowa podporządkowania pomiędzy podmiotami Cavatina Holding S.A., Cavatina GW Sp. z o.o., Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. oraz Bankiem Gospodarstwa Krajowego w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności, oświadczenie kredytobiorcy i poręczyciela Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC.
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	PLN	-	25 856	Wibor + marża	20 sierpnia 2023 roku (konwersja na kredyt inwestycyjny) 20 czerwca 2037	Hipoteka umowna na prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości położonych w Gdańsku będących własnością spółki Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty stanowiącej 150% kwoty całkowitego zaangażowania, pełnomocnictwo dla Banku Gospodarstwa Krajowego do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Kredytobiorcy tj. Cavatina SPV 14 Sp. z o.o., przelew praw na zabezpieczenie na rzecz Kredytobiorcy na podstawie Umowy Przelewu,

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	EUR	23 505	110 238	Euribor + marża	31 marca 2025 roku (konwersja na kredyt inwest.) 30 czerwca 2029 roku (dzień spłaty)	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Krakowie, będących własnością Spółek Cavatina SPV5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunków, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy, cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w trybie Art. 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
Erste Group Bank AG Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG	Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	PLN	-	9 963	Wibor + marża	30 czerwca 2025 roku (kredyt na VAT)	Hipoteka umowna na prawie użytkowanie wieczystego gruntów oraz nieruchomości położonych w Krakowie, będących własnością Spółek Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, wraz z zastawami finansowymi nad środkami zdeponowanymi na rachunków, dodatkowo umowa zastawu rejestrowego na udziałach z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia oraz zastawów finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, umowa zastawu rejestrowego na aktywach z najwyższym stopniem zaspokojenia na aktywach Kredytobiorcy, cesje na umowach najmu, poddanie się egzekucji w trybie Art. 777 paragraf 1 pkt 5 KC Spółek Cavatina Holding S.A., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., umowa podporządkowania Spółek Cavatina Holding S.A. oraz Cavatina GW Sp. z o.o.
mBank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	PLN	-	9 782	Wibor + marża	31 sierpnia 2023 roku (kredyt na VAT)*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach kredytobiorcy w mBank S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
mBank S.A.	Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	2 015	Wibor + marża	29 marca 2024 roku (kredyt odn. na VAT)	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC kredytobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach kredytobiorcy w mBank S.A. oraz poręczenie Cavatina Holding S.A.
ABS Bank Spółdzielczy	Recap SPV 4 Sp. z o.o.	PLN	-	24 000	Wibor + marża	31 lipca 2036 roku	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową spółki Recap SPV 4 Sp. z o.o., poręczenie spółki Resi Capital S.A., weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Cavatina Sp. z o.o., przystąpienie do długu spółki Cavatina Sp. z o.o., oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Recap SPV 4 Sp. z o.o., Resi Capital S.A. oraz Cavatina Sp. z o.o., hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu na działce położonej w Łodzi, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego w ABS Bank Spółdzielczy, blokada na rachunku pomocniczym na rachunku w ABS Bank Spółdzielczy.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tyt. kredytu (w walucie)	Zobowiązanie z tyt. kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Skawinie	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	5 867	Wibor + marża	31 maja 2037 roku	Hipoteka na działce położonej w Krakowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. ReCap 5 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o. i Resi Capital S.A., zastaw zwykły i rejestrowy udziałów Resi Capital S.A., poręczenie Cavatina Sp. z o.o., Resi Capital S.A. i Recap SPV 14 sp. z o.o., Weksel ReCap 5 Sp. z o.o. z poręczeniem Resi Capital S.A. oraz Cavatina Sp. z o.o.
mBank S.A.	Recap SPV 5 Sp. z o.o.	PLN	-	2 981	Wibor + marża	14 września 2023 roku (kredyt na VAT)	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. KC Kredytobiorcy oraz Cavatina Sp. z o.o., zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach kredytobiorcy w mBank S.A. oraz poręczenie Cavatina Sp. z o.o.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	EUR	455	2 135	Euribor + marża	1 lipca 2038 roku	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	EUR	491	2 303	Euribor + marża	30 kwietnia 2042 roku	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Societa Agricola Pensieri di Cavatina srl	EUR	105	492	stałe	16 czerwca 2024 roku	brak
Razem, w tym:				889 038			
- część długoterminowa				753 273			
- część krótkoterminowa				135 765			

*dnia 27 marca 2023 roku kredyt został spłacony po uprzednim otrzymaniu zwrotu podatku VAT od zakupu nieruchomości inwestycyjnej.

W powyższych tabelach oznaczenie „konwersja” w terminie spłaty oznacza datę określoną w umowie kredytowej, w której kredyt budowlany zostanie automatycznie przekonwertowany na kredyt inwestycyjny. W przypadku kredytów budowlanych w PLN w momencie konwersji dochodzi również do zmiany waluty na EUR według ustalonego i zabezpieczonego (poprzez forward walutowy) kursu wymiany, z zachowaniem określonych w umowie warunków finansowych. Od tej daty rozpoczyna się spłata rat kapitałowych kredytu przez okres ustalony w umowie.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Udziałowiec	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	2 709	Wibor + marża	24 luty 2024 rok	brak
Udziałowiec	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	38 648	Wibor + marża	11 marzec 2024 rok	brak
Razem w tym:			41 357			
- część długoterminowa			-			
- część krótkoterminowa			41 357			

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Udziałowiec	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	9 401	Wibor + marża	24 luty 2023 roku	brak
Udziałowiec	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	39 544	Wibor + marża	11 marzec 2023 roku	brak
Razem w tym:			48 945			
- część długoterminowa			-			
- część krótkoterminowa			48 945			

W obu okresach sprawozdawczych, po dniu bilansowym, termin spłaty pożyczek udzielonych przez udziałowca został przedłużony o kolejny rok.

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 048	34 993	oprocentowana stała	3 września 2025 roku	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office (na pierwszym miejscu).
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	6 664	28 974	Euribor + marża	31 stycznia 2024 roku*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	3 050	13 262	Euribor + marża	9 marca 2024 roku*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., umowa poręczenia zawarta przez Spółkę Cavatina Holding S.A., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Katowicach, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. do Maksymalnej Kwoty Zabezpieczenia.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	PLN	-	969	oprocentowana stała	30 listopada 2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	USD	3 004	11 820	oprocentowa nie stałe	30 listopada 2026	na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	USD	10 562	41 561	oprocentowa nie stałe	30 listopada 2026	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
ReCAP SPV 1 Sp. z o.o.	EUR	19 709	85 694	oprocentowa nie stałe	18 maja 2025 roku	Poręczenie Resi Capital S.A do kwoty 34 000 000 EUR., Hipoteka Wrocław, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 34 000 000 EUR w trybie art 7 art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego dla Recap 1 i Resi Capital SA, zastaw cywilny i rejestrowy, pełnomocnictwo do rachunków, cesje z wierzytelności
ReCAP SPV 3 Sp. z o.o.	EUR	22 664	98 544	oprocentowa nie stałe	18 maja 2025 roku	Poręczenie Resi Capital S.A do kwoty 39 100 000 EUR., Hipoteka Katowice, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 39 100 000 EUR w trybie art 7 art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego dla Recap 3 i Resi Capital SA, zastaw cywilny i rejestrowy
Ctank S.A.	PLN	-	4 068	oprocentowa nie stałe	3 listopada 2026 roku	Poręczenie udzielane przez spółkę należącą do grupy kapitałowej Cavatina
Ctank S.A.	PLN	-	409	oprocentowa nie stałe	20 października 2026 roku	Poręczenie udzielane przez spółkę należącą do grupy kapitałowej Cavatina
Ctank S.A.	PLN	-	2 034	oprocentowa nie stałe	3 listopada 2026 roku	Poręczenie udzielane przez spółkę należącą do grupy kapitałowej Cavatina
Razem w tym:			322 328			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
- część długoterminowa			280 092			
- część krótkoterminowa			42 236			

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

POŻYCZKI OD JEDNOSTEK NIEPOWIĄZANYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (w walucie)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	EUR	8 048	37 744	oprocentowanie stałe	3 września 2025 roku	Zastaw 150% wartości pożyczki na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. (na pierwszym miejscu).
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	1 291	6 053	Euribor + marża	15 stycznia 2023 roku*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	EUR	5 214	24 452	oprocentowanie stałe	15 stycznia 2023 roku*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie Cavatina Holding S.A., hipoteka na działce położonej w Krakowie.
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	PLN	-	81 231	Wibor + marża	30 stycznia 2025 roku	Oświadczenie pożyczkobiorcy o ustanowieniu pierwszorzędnej hipoteki umownej na nieruchomości położonej we Wrocławiu do 150% kwoty pożyczki, umowa zastawu rejestrowego i zastawu cywilnego na udziałach, umowa zastawu rejestrowego na zbiorze Rzeczy i Praw, umowy zastanów rejestrowych i cywilnych na rachunkach, pełnomocnictwo do rachunków pożyczkobiorcy, umowa cesji praw, umowa podporządkowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A.
Cavatina SPV 24 Sp. z o.o.	EUR	3 082	14 453	oprocentowanie stałe	9 marca 2023 roku*	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC Pożyczkobiorcy oraz Cavatina Holding S.A., umowa poręczenia zawarta przez Spółkę Cavatina Holding S.A., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Katowicach, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. do Maksymalnej Kwoty Zabezpieczenia.
Recap SPV 1 Sp. z o.o.	USD	9 328	43 749	oprocentowanie stałe	26 maja 2023 roku	Hipoteka na działce położonej we Wrocławiu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji art. 777. KC Spółek ReCap 1 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o., zastaw zwykły i rejestrowy udziałów Resi Capital S.A., poręczenie Cavatina Sp. z o.o.,
Razem w tym:			207 679			
- część długoterminowa			118 975			
- część krótkoterminowa			88704			

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

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiąz. z tyt. obligacji (w walucie)	Zobowiąz. z tyt. obligacji (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria E1	PLN	-	13 128	WIBOR + marża	22 grudnia 2024 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2025 roku.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F	PLN	-	7 168	oprocentowanie stałe	31 marca 2024 roku	Hipoteka na gruntach położonych w Krakowie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. oraz Jardin Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 31 marca 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria F1	PLN	-	56 691	WIBOR + marża	19 listopada 2024 roku	Hipoteka na gruntach położonych we Wrocławiu oraz w Łodzi, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Cavatina Sp. z o.o., Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. oraz Deweloper Media Sp. z o.o. w trybie art. 777 KC i poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 listopada 2026 roku, cesja wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022A	PLN	-	41 306	WIBOR + marża	8 września 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022B	PLN	-	39 151	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022C	PLN	-	19 626	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022D	PLN	-	16 467	WIBOR + marża	17 maja 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023A	PLN	-	24 404	WIBOR + marża	5 grudnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023B	EUR	4 419	19 214	EURIBOR + marża	26 stycznia 2027 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023C	PLN	-	50 179	WIBOR + marża	23 marca 2027 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiąz. z tyt. obligacji (w walucie)	Zobowiąz. z tyt. obligacji (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2023D	PLN	-	21 567	WIBOR + marża	22 czerwca 2027 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria EUR01	EUR	2 483	10 798	EURIBOR + marża	19 listopada 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2026 roku.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	EUR	5 232	22 749	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria B	PLN	-	15 460	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Cavatina SPV 34 Sp. z o.o.	Obligacje seria C	USD	2 382	9 372	oprocentowanie stałe	30 listopada 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC spółek Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Sp. z o.o., ustanowienie hipoteki z pierwszeństwem zaspokojenia na działce położonej w Warszawie, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Cavatina SPV 34 Sp. z o.o., Cavatina Wima Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., poręczenie udzielone przez spółki Cavatina Sp. z o.o., Cavatina WIMA Sp. z o.o., Cavatina SPV 32 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów pożyczek udzielonych spółkom zależnym.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria A	PLN	-	5 104	WIBOR 3m + marża	14 kwietnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria B	PLN	-	8 479	WIBOR 3m + marża	14 kwietnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiąz. z tyt. obligacji (w walucie)	Zobowiąz. z tyt. obligacji (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Resi GW Sp. z o.o.	Obligacje seria A	EUR	4 419	13 414	EURIBOR 6M + marża	17 sierpnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. oraz Resi Capital S.A. do dnia 17 sierpnia 2028 roku.
Razem w tym:				394 277			
- część długoterm.				317 291			
- część krótkoterm.				76 986			

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

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

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

Emitent	Obligacje	Waluta	Zobowiąz. z tyt. obligacji (w walucie)	Zobowiąz. z tyt. obligacji (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022C	PLN	-	19 428	WIBOR + marża	30 grudnia 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria P2022D	PLN	-	16 290	WIBOR + marża	17 maja 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Cavatina Sp. z o.o.
Cavatina Holding S.A.	Obligacje seria EUR01	EUR	2 461	11 540	EURIBOR + marża	19 listopada 2025 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji Cavatina Sp. z o.o. do dnia 30 czerwca 2026 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria A	PLN		5 087	WIBOR + marża	14 kwietnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Resi Capital S.A.	Obligacje seria B	PLN		8 450	WIBOR + marża	14 kwietnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. do dnia 14 kwietnia 2028 roku.
Recap SPV 3 Sp. z o.o.	Obligacje seria A	PLN		14 731	WIBOR + marża	23 grudnia 2024 roku	Hipoteka na działce położonej w Katowicach, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie przez Spółkę Cavatina sp. z o.o. do dnia 31 grudnia 2034 roku.
Resi GW Sp. z o.o.	Obligacje seria A	EUR	3 032	14 219	EURIBOR + marża	17 sierpnia 2026 roku	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KC oraz poręczenie do 150% wartości nominalnej obligacji przez Spółkę Cavatina Group S.A. oraz Resi Capital S.A. do dnia 17 sierpnia 2028 roku.
Razem w tym:				276 413			
- część długoterminowa				276 413			
- część krótkoterminowa				-			

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

24. Zmiany zobowiązań wynikających z działalności finansowej

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Nota	1 stycznia 2023 roku	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	niepieniężne zmiany w tym związane z leasingiem (MSSF 16)	31 grudnia 2023 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	23	1 145 662	522 491	(76 078)	-	-	1 592 075
Pochodne instrumenty finansowe	33.2	3 299	-	-	(1 445)	-	1 854
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	14	27 783	(1)	-	-	20 653	48 435
Pozostałe zobowiązania leasingowe	14	11 255	(6 422)	-	-	12 259	17 092
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwróconego	23	22 655	16 703	-	-	-	39 358
Obligacje	23	276 413	119 912	(2 048)	-	-	394 277
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		1 487 067	652 683	(78 126)	(1 445)	32 912	2 093 091

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Nota	1 stycznia 2022 roku	zmiany wynikające z przepływów pieniężnych z działalności finansowej	skutki zmian kursów walutowych	zmiany wyceny	niepieniężne zmiany w tym związane z leasingiem (MSSF 16)	31 grudnia 2022 roku
Oprocentowane kredyty i pożyczki	23	1 025 025	99 089	20 781	767	-	1 145 662
Pochodne instrumenty finansowe	33.2	8 362	-	-	(5 063)	-	3 299
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	14	33 460	(1)	-	-	(5 676)	27 783
Pozostałe zobowiązania leasingowe	14	3 102	(2 525)	-	-	10 678	11 255
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwróconego	23	34 648	(11 993)	-	-	-	22 655
Obligacje	23	125 567	150 835	(17)	28	-	276 413
Razem zobowiązania wynikające z działalności finansowej		1 230 164	235 405	20 764	(4 268)	5 002	1 487 067

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

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

25.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:		
Wobec jednostek powiązanych	18	3 432
Wobec jednostek pozostałych	24 772	9 513
Zobowiązania wobec najemców z tytułu kaucji	15 609	10 528
Razem	40 399	23 473
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	40 399	23 473

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Warunki transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawione są w nocie 30.

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.

25.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	7 389	1 711
Podatek VAT	5 403	357
Podatek dochodowy od osób fizycznych	380	230
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	998	773
Pozostałe	608	351
Zaliczki / przedpłaty wpłacone przez klientów	186 135	12 944
Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze	16 445	3 163
Inne zobowiązania niefinansowe	2 920	5 689
Razem	212 889	23 507
- długoterminowe	-	64
- krótkoterminowe	212 889	23 443

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

25.3. Pozostałe zobowiązania finansowe

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Pochodne instrumenty finansowe	1 854	3 299
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	39 358	22 655
Razem	41 212	25 954
- długoterminowe	1 854	295
- krótkoterminowe	39 358	25 659

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

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

ZOBOWIĄZANIA	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych	764 148	306 417
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	(446 413)	(120 637)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(117 864)	(150 846)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	(22 230)	(2 475)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu podatku dochodowego	(1 034)	6 967
Zobowiązania z tyt. niewypłaconej dywidendy	-	(3 416)
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań finansowych	(15 258)	17 058
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	82 636	(55 112)
Zmiana stanu zobowiązań w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	243 985	(2 044)
NALEŻNOŚCI	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności	13 798	(21 609)
Zmiana stanu należności zatrzymanych z tyt. sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(16 406)	13 418
Zmiana stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności w sprawozdaniu przepływów pieniężnych	(2 608)	(8 191)
ZAPASY	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(506 189)	(297 414)
Zmiana klasyfikacji inwestycji	211 308	245 293
Ujęcia prawa do użytkowania aktywów	22 209	-
Koszty finansowanie zewnętrznego	1 816	-
Zmiana stanu zapasów	(270 856)	(52 121)
POZOSTAŁE KOREKTY	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>	<i>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</i>
Wycena bilansowa zobowiązań dłużnych w walutach obcych	(76 756)	19 863
Zmiana stanu środków zatrzymanych z tytułu kaucji wpłaconych przez najemców oraz depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	5 760	(30 647)
Pozostałe	(123)	42
Razem pozostałe korekty z działalności operacyjnej	(71 119)	(10 742)

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

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

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

28. Sprawy sądowe

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

29. Rozliczenia podatkowe

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

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku nie występują ryzyka podatkowe, na które należałoby utworzyć rezerwę.

30. Informacje o podmiotach powiązanych

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

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki – koszty finansowe	Odsetki – przychody finansowe	Przychody z tytułu poręczeń
Zarząd	25	23 778*	3 622	-	-
Fundacja Fiducia	1 263	3 379	-	45	8
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	449	1 222	-	1 004	-
CAVARE S.A.	-	3	-	-	-
CAVARE GW Sp. z o.o.	-	4	-	-	-
Razem	1 737	28 386	3 622	1 049	8

*obejmuje wartość sprzedaży mieszkań przez Grupę.

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Należności handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Zarząd	-	-	-	41 357
Fundacja Fiducia	125	544	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	278	26	12 456	-
CAVARE GW Sp. z o.o.	5	-	-	-
Razem	408	570	12 456	41 357

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki – koszty finansowe	Odsetki – przychody finansowe	Przychody z tytułu poręczeń
Zarząd	25	-	3 951	-	-
Fundacja Fiducia	1 095	1 095	-	57	8
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	304	3 269	-	2 181	-
Razem	1 424	4 364	3 951	2 238	8

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Należności handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane
Zarząd	-	3 416	-	48 945
Fundacja Fiducia	67	72	719	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	132	33	20 359	-
Razem	199	3 521	21 078	48 945

Spółki Cavare S.A., Cavare GW Sp. z o.o. oraz fundacja Fiducia są jednostkami powiązanymi osobowo z Jednostką dominującą.

30.1. Jednostki współkontrolowane

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

30.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje zawierane przez Grupę z podmiotami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku przedstawione zostały w nocie 30.

30.3. Pożyczki udzielone członkom Zarządu

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

30.4. Inne transakcje z udziałem członków Zarządu

Transakcje zawierane przez Grupę ze członkami Zarządu w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku przedstawione zostały w nocie 30.

30.5. Wynagrodzenie wyższej kadry kierowniczej Grupy

Poniżej przedstawiono wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu

Wynagrodzenia oraz narzuty publiczno-prawne	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku
Zarząd Spółki	19	27
Wynagrodzenia, razem	19	27

31. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

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

Rodzaj usługi	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku**	rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku*
Obowiązkowe badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. oraz spółek zależnych z Grupy	599	409
Inne usługi poświadczające (m.in. przegląd półroczny)	120	58
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	719	467

*w tym 367 tys. PLN dotyczy Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 87 tys. PLN Pro Audit Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o. oraz 13 tys. PLN Polinvest Audit Sp. z o.o.

**w tym 523 tys. PLN dotyczy BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., 84 tys. PLN Pro Audit Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o., 41 tys. PLN Polinvest Audit Sp. z o.o. oraz 71 tys. PLN Fintank Sp. z o.o.

32. 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.

32.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty głównej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2023 roku około 20% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie. Na dzień 31 grudnia 2022 roku około 9,3% zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie.

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

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ – WRAŻLIWOŚĆ NA ZMIANY

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Koszty finansowe z tytułu odsetek od kredytów, pożyczek, obligacji	83 741	30 523
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.	+/- 1 p.p.
Zmiana kosztów finansowych z tytułu odsetek	14 543	5 301
Wpływ na wynik brutto okresu/całkowite dochody	14 543	5 301

32.2. Ryzyko walutowe

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

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

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

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na zysk lub stratę brutto	Wpływ na całkowite dochody ogółem
31 grudnia 2023 – EUR	+ 10 p.p.	(131 838)	(131 838)
	- 10 p.p.	131 838	131 838
31 grudnia 2023 – USD	+ 10 p.p.	(6 275)	(6 275)
	- 10 p.p.	6 275	6 275
31 grudnia 2022 – EUR	+ 10 p.p.	(66 547)	(66 547)
	- 10 p.p.	66 547	66 547
31 grudnia 2022 – USD	+ 10 p.p.	(4 375)	(4 375)
	- 10 p.p.	4 375	4 375

*analiza nie obejmuje wpływu na wycenę nieruchomości inwestycyjnych

32.3. 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 zaciągnane 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.

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe dla poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku odpowiada wartościom bilansowym przedstawionym w nocie 33.1., z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych.

32.4. 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 Sp. z o.o.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
(w tysiącach PLN)

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ

31 GRUDNIA 2023 ROKU	przetermi- wane	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	124 860	43 147	49 972	494 865	556 759	322 472	1 592 075
Obligacje	-	12 218	5 051	59 717	226 331	90 960	-	394 277
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	1 672	1 388	2 338	10 081	1 629	48 419	65 527
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 917	19 343	1 502	16 637	-	-	-	40 399
Zobowiązania inwestycyjne	9 228	120 321	5 602	4 033	9 178	9 440	495	158 297
Zobowiązania z tytułu faktoringu	-	32 384	6 974	-	-	-	-	39 358
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	1 580	-	274	1 854
Razem	12 145	310 798	63 664	132 697	742 035	658 788	371 660	2 291 787

Po dniu bilansowym spłacono kredyt na VAT w kwocie 25 116 tys. PLN (przedział 6-12 miesięcy), oraz przedłużono o dwa lata spłatę pożyczek w kwocie 42 236 tys. PLN i o rok pożyczki w kwocie 41 357 (przedział do 3 miesięcy).

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania rozliczono 10 822 tys. PLN przeterminowanych na dzień bilansowy zobowiązań.

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

31 GRUDNIA 2022 ROKU	przetermi- wane	do 3 miesięcy	3-6 miesięcy	6-12 miesięcy	1-3 lat	3-5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	101 566	58 722	113 127	256 903	373 433	241 911	1 145 662
Obligacje	-	-	-	-	232 366	44 047	-	276 413
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	902	911	1 880	4 834	2 950	27 561	39 038
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 084	9 541	278	10 570	-	-	-	23 473
Zobowiązania inwestycyjne	13 616	166 999	1 458	3 772	14 307	9 694	843	210 689
Zobowiązania z tytułu faktoringu	-	12 866	9 789	-	-	-	-	22 655
Instrumenty pochodne	-	1 517	-	1 487	-	-	295	3 299
Razem	16 700	293 391	71 158	130 836	508 410	430 124	270 610	1 721 229

Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego załączone na stronach od 9 do 99 stanowią ich integralną część.

33. Instrumenty finansowe

33.1. Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

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

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku, ani w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2022 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z 2 do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Należności z najmu oraz pozostałe należności	21 076	34 874
Pożyczki udzielone	12 502	21 078
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne*	170 817	133 977
Razem	204 395	189 929

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

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

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Pochodne instrumenty finansowe niewyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających, w tym:		
- Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	3 004
- Kontrakty IRS na stopę procentową	1 854	295
Razem	1 854	3 299

	Wartość bilansowa	
	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40 399	23 473
Zobowiązania inwestycyjne	158 297	210 689
Kredyty i pożyczki	1 592 075	1 145 662
Obligacje	394 277	276 413
Razem	2 185 048	1 656 237
- długoterminowe	1 710 500	1 173 504
- krótkoterminowe	474 548	482 733

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.

33.2. Pochodne instrumenty finansowe

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

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

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
POZOSTAŁE AKYWA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	2 534	-
Razem	2 534	-
- w tym część długoterminowa	-	-
- w tym część krótkoterminowa	2 534	-
	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	1 854	295
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	3 004
Razem	1 854	3 299
- w tym część długoterminowa	1 854	295
- w tym część krótkoterminowa	-	3 004
	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku</u>
ZYSKI / STRATY Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW POCHODNYCH		
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(685)	(191)
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	3 958	5 003
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	3 273	4 812

34. Zarządzanie kapitałem

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

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 udziałowców, zwrócić kapitał udziałowcom, a także zaciągnąć dodatkowe zobowiązania w rozmaitej formie. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz dnia 31 grudnia 2022 roku nie wprowadzono istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

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

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

	<u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>31 grudnia 2022 roku</u>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	1 592 075	1 145 662
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	394 277	276 413
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(115 210)	(59 328)
Minus depozyty zabezpieczające spłatę zobowiązań finansowych	(49 819)	(67 870)
Zadłużenie netto	1 821 323	1 294 877
Aktywa razem	3 801 072	2 925 447
Wskaźnik dźwigni (%)	48%	44%

35. Struktura zatrudnienia

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

	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2022 roku</u>
Zarząd Jednostki Dominującej	1,0	1,0
Zarząd jednostek zależnych nie pełniący równocześnie funkcji Zarządu w Jednostce Dominującej	17,4	15,5
Pozostali pracownicy	133,6	124,7
Razem	152,0	141,2

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

36. Inwazja Rosji na Ukrainę

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

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

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

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

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

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

37. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 16 stycznia 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 8 Sp. z o.o. zawarła umowę przedwstępna dotyczącą nabycia nieruchomości w Warszawie, a w dniu 15 maja 2024 roku warunkową umowę zakupu nieruchomości.

W dniu 9 lutego 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 32 Sp. z o.o. wyemitowała 100 Obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 100 tys. PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 100 tys. PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 30 stycznia 2026 roku. Celem emisji jest finansowanie i refinansowanie realizacji projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Recap SPV 32 Sp. z o.o., Resi Capital S.A. albo Recap SPV 8 Sp. z o.o.

W dniu 12 lutego 2024 roku jednostka zależna Resi Capital S.A. wyemitowała 16.500 Obligacji serii C o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1 tys. PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 980 PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 12 lutego 2025 roku. Celem emisji jest pozyskanie finansowania dla jednostki zależnej Recap SPV 8 Sp. z o.o. na realizację projektu inwestycyjnego, w tym nabycia nieruchomości gruntowej w Warszawie.

Dnia 23 lutego 2024 roku jednostka zależna Cavatina Holding S. A. wyemitowała obligacje serii M2024A o wartości nominalnej 21 650 tys. PLN. Termin wykupu przypada na dzień 11 września 2027 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalist 12 kwietnia 2024 roku.

W dniu 8 marca 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 6 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu obrotowego z konsorcjum banków spółdzielczych, którego liderem jest ABS Bank Spółdzielczy w Andrychowie. Pozyskanie finansowania przeznaczone jest na zakup gruntu położonego przy ul. Tuwima w Łodzi.

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

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

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

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

Dnia 29 marca 2024 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku mieszkalnego Ocean Apartments C w Krakowie o powierzchni 5,4 tys. m² PUM.

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

Dnia 25 kwietnia 2024 roku Komisja Nadzoru finansowego zatwierdziła prospekt, w ramach którego spółka Cavatina Holding S.A. jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w Euro.

Dnia 21 maja 2024 roku spółka zależna Cavatina Holding S.A. wyemitowała obligacji serii M2024B o wartości nominalnej 20 000 tys. PLN. Termin wykupu przypada na 9 listopada 2027 roku. W dniu 21 maja 2024 roku Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządziła

Barbara Falewicz

Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

.....
Prezes Zarządu
Michał Dziuda

Kraków, dnia 29 maja 2024 roku