

**DOKUMENT INFORMACYJNY**  
**OBLIGACJI SERII E WYEMITOWANYCH PRZEZ CAVATINA HOLDING S.A.**

sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii E do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

Data dokumentu informacyjnego 18 grudnia 2020 r.

## I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**”), wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie, które zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### 1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	Cavatina Holding spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Cavatina Holding S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Wielicka 28b, 30-552 Kraków
Telefon:	+48 536 288 119, +48 536 289 889
Adres poczty elektronicznej:	biuro@cavatina.pl
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.cavatina.pl">www.cavatina.pl</a>
Numer KRS:	0000690167
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego
REGON:	368028192
NIP:	6793154645
KOD LEI	259400LL41Q1CCOZ9M08



## 1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego,</li> <li>2) złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li> <li>3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</li> <li>4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</li> </ol>

**1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym**

<b>Liczba</b>	Do 20.000
<b>Rodzaj</b>	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
<b>Oznaczenie emisji</b>	Seria E
<b>Jednostkowa wartość nominalna</b>	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
<b>Jednostkowa cena emisyjna</b>	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
<b>Wysokość oprocentowania</b>	oprocentowanie zmienne w wysokości stawki bazowej WIBOR6M powiększonej o marżę w wysokości 6,5 punktu procentowego w stosunku rocznym
<b>Częstotliwość wypłaty odsetek</b>	sześciomiesięczne okresy odsetkowe
<b>Termin wykupu</b>	21 czerwca 2024 roku
<b>Kod nadany w ramach depozytu KDPW:</b>	PLCVTNH00016

## Spis treści

<b>I.</b>	<b>WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Podstawowe dane Emitenta .....	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta .....	3
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym .....	4
<b>SPIS TREŚCI .....</b>		<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA.....</b>	<b>10</b>
2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem.....	10
2.1.1.	Ryzyko związane z niekorzystną sytuacją makroekonomiczną .....	10
2.1.2.	Ryzyko związane z pandemią koronawirusa COVID-19.....	11
2.1.3.	Ryzyko związane z wyceną nabywanych nieruchomości .....	12
2.1.4.	Ryzyko związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych oraz wzrastającymi kosztami realizacji tych projektów .....	12
2.1.5.	Ryzyko związane z brakiem sprzedaży nieruchomości.....	12
2.1.6.	Ryzyko związane z konkurencją.....	13
2.1.7.	Ryzyko związane z podpisanymi umowami najmu .....	13
2.1.8.	Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości oraz jego cyklicznością .....	14
2.1.9.	Ryzyko związane ze wzrostem cen nieruchomości, gruntów i innych kosztów bezpośrednio związanych z projektami budowlanymi .....	14
2.1.10.	Ryzyko walutowe.....	14
2.1.11.	Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze .....	15
2.1.12.	Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych.....	15
2.1.13.	Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego .....	15
2.1.14.	Ryzyko związane z istnieniem powiązań rodzinnych pomiędzy członkami organów Emitenta .....	16
2.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami.....	17
2.2.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....	17
2.2.2.	Ryzyko stopy procentowej .....	18
2.2.3.	Ryzyko przedterminowego natychmiastowego wykupu Obligacji z mocy ustawy .....	18
2.2.4.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	19
2.2.5.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.....	19
2.2.6.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji.....	19
2.2.7.	Ryzyko związane z realizacją zobowiązań z tytułu Poręczenia.....	19
2.2.8.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....	20
2.2.9.	Ryzyko związane z przepisami podatkowymi.....	21

<b>2.3.</b>	<b>Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst .....</b>	<b>21</b>
2.3.1.	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....	21
2.3.2.	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	22
2.3.3.	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	24
2.3.4.	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW .....	24
2.3.5.	Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF .....	25
<b>III.</b>	<b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM ...</b>	<b>28</b>
3.1.	Oświadczenie Emitenta.....	28
3.2.	Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy .....	28
<b>IV.</b>	<b>DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>	<b>29</b>
4.1.	Cele emisji .....	29
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	29
4.3.	Wielkość emisji.....	29
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	29
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....	30
4.6.	Wykup Obligacji .....	31
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	32
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	32
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	33
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	33
4.9.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji .....	36
4.10.	Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych .....	37
4.11.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione .....	37
4.12.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym .....	38
<b>V.</b>	<b>DANE O EMITENCIE .....</b>	<b>43</b>

5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej .....	43
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony.....	43
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent.....	43
5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	44
5.6.	Krótki opis historii Emitenta.....	44
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia.....	45
5.8.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego.....	45
5.9.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	45
5.10.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	46
5.11.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, .	46
5.11.1.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta .....	48
5.11.2.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta .....	49
5.11.3.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych).....	50
5.12.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności .....	51
5.12.1.	Strategia Grupy.....	52
5.12.2.	Portfolio projektów .....	53

5.12.3. Portfel nieruchomości na 30.06.2020 .....	56
5.12.4. Harmonogram projektów .....	56
5.12.5. Otoczenie rynkowe .....	56
5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym .....	59
5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym .....	59
5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta .....	59
5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań .....	60
5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej .....	60
5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym .....	61
5.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym .....	62
5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego .....	62
5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	64
5.22. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu .....	81
<b>VI. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>82</b>
<b>VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE .....</b>	<b>82</b>
7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2019 .....	84

7.2.	Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019 .....	132
7.3.	Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2019 .....	137
7.4.	Półroczne sprawozdanie finansowe .....	148
7.4.1.	Skonsolidowane dane finansowe za półrocze 2020 r. wraz z danymi porównywalne za półrocze poprzedniego roku obrotowego.....	190
7.4.2.	Jednostkowe dane finansowe za półrocze 2020 r. wraz z danymi porównywalne za półrocze poprzedniego roku obrotowego.....	205
7.4.3.	Sprawozdanie Zarządu za półrocze 2020 r. ....	220
7.5.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela za rok obrotowy 2019 wraz z opinią biegłego rewidenta i sprawozdaniem Zarządu Poręczyciela.....	248
7.6.	Półroczne sprawozdanie finansowe Poręczyciela.....	309
<b>VIII.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>347</b>
8.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta .....	347
8.2.	Ujednolicony i aktualny tekst statutu spółki Emitenta .....	355
8.3.	Warunki Emisji Obligacji .....	363
8.4.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji .....	380
8.5.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.....	385
8.6.	Wyciąg z umowy poręczenia.....	393
8.7.	Umowy z Administratorem Zabezpieczeń .....	399
8.8.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	415

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

### **2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem**

#### **2.1.1. Ryzyko związane z niekorzystną sytuacją makroekonomiczną**

Działalność Grupy uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości (w tym od popytu inwestycyjnego, planów rozwoju przedsiębiorstw oraz popytu na powierzchnię biurową), która z kolei jest silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w tym z tendencjami na rynku stóp procentowych, a także z sytuacją na rynku pracy. Działalność w branży deweloperskiej, poziom



przychodów z takiej działalności i realizacja zysków są w dużym stopniu powiązane z ogólną koniunkturą gospodarczą, zarówno krajową, jak i międzynarodową. Wzrost inflacji i stóp procentowych może istotnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy oraz na poziom kosztów realizacji projektów i kosztów finansowych. W szczególności, znaczna część zadłużenia Grupy jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej, opartej o poziom wskaźnika WIBOR oraz EURIBOR. Istotny wzrost inflacji i stóp procentowych spowoduje, że znacznie zwiększy się nominalna wysokość odsetek płaconych od zadłużenia Grupy. Wzrost bezrobocia może w kolejki przyczynić się do zmniejszenia zapotrzebowania firm na nową powierzchnię biurową lub nawet do rezygnacji z powierzchni już wynajmowanej (tzw. podnajem).

#### 2.1.2. Ryzyko związane z pandemią koronawirusa COVID-19

Potencjalnie istotny wpływ na rynek powierzchni biurowej w najbliższych kwartałach mogą mieć gospodarcze konsekwencje epidemii koronawirusa COVID-19, która wybuchła w Chinach pod koniec 2019 r., a od kilku miesięcy ma miejsce również w Polsce. Prawdopodobnym skutkiem epidemii może być spadek popytu na powierzchnię biurową, który będzie widoczny w kilku aspektach: odkładaniu decyzji o wynajmie nowej powierzchni przez korporacje, możliwym przejściu najemców na rotacyjny system pracy z wykorzystaniem tzw. home office oraz w braku decyzji co do zwiększania zatrudnienia. Na datę dokumentu trudno oszacować skalę wpływu na rynek deweloperski w Polsce, jednak można spodziewać się tymczasowego bardzo istotnego ograniczenia popytu. Od tego jak długo potrwa walka z epidemią zależy czy wpłynie ona również na długoterminowy wolumen transakcji oraz na ceny nieruchomości biurowych. Z drugiej strony w przypadku silnego pogorszenia sytuacji na rynku nieruchomościowym można spodziewać się również spadku cen gruntów oraz kosztów budowy.

Opisana powyżej pandemia ma również wpływ na strategię banków w zakresie finansowania budowy nowych projektów biurowych. Banki mogą zaostrzyć kryteria przyznawania kredytów, co będzie przejawiać się m.in. w zwiększeniu wymagań co do wkładu własnego inwestora oraz minimalnego poziomu komercjalizacji budynku. Może to przyczynić się do opóźnienia w rozpoczęciu niektórych projektów Grupy Emitenta lub, w scenariuszu pesymistycznym, spowodować całkowitą rezygnację z ich budowy.

Na skutek obostrzeń wprowadzonych w związku z wybuchem pandemii wydłużeniu uległ czas trwania procesów administracyjnych, przez które spółki z Grupy muszą przechodzić w związku z prowadzonymi projektami. Dłużej trwają choćby procesy wydawania decyzji o warunkach zabudowy czy udzielających pozwolenia na budowę. Spadła efektywność pracy sądów, w tym sądów wieczysto-księgowych, co ma istotne znaczenie w kontekście finansowania projektów przez banki kredytami zabezpieczonymi hipotecznie.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiąganę wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta.

### 2.1.3. Ryzyko związane z wyceną nabywanych nieruchomości

Nieruchomości podlegają wycenie zarówno na etapie zakupu, jak i sprzedaży. Pomimo, iż wyceny są wykonywane z zachowaniem odpowiednich standardów, są one oparte na założeniach, prognozach i szacunkach, które mogą okazać się błędne lub ulec zmianie. Może okazać się, że warunki rynkowe obowiązujące w trakcie realizacji projektu istotnie różnią się od założeń przyjętych przez Grupę w momencie zakupu gruntu pod projekt. Ewentualny błąd wyceny lub przyjęcie nieadekwatnych założeń może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej.

### 2.1.4. Ryzyko związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych oraz wzrastającymi kosztami realizacji tych projektów

Specyfika projektów realizowanych przez Grupę wymaga dokonania znaczących nakładów finansowych na początkowym etapie realizacji projektu. Realizacja projektów deweloperskich zajmuje od kilkunastu miesięcy do kilku lat i w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Dodatkowo przepływy finansowe z projektów realizowanych przez Grupę możliwe są dopiero po upływie około kilku miesięcy od zakończenia robót budowlanych. Ponadto długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji, a także prognozy przyszłych przychodów z projektu są obciążone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników. Każda zmiana wielkości, wyceny lub innych właściwości projektów, opóźnienie w technicznej realizacji projektów, przekroczenie kosztów założonych w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego lub inne nieprzewidziane trudności techniczne mogą spowodować wzrost kosztów lub utratę przychodów z projektów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a nawet brak możliwości zakończenia danego projektu. Opóźnienia w przekazywaniu powierzchni biurowej najemcom mogą narazić Grupę na konieczność wypłaty odszkodowań, zgodnie z postanowieniami umów najmu.

### 2.1.5. Ryzyko związane z brakiem sprzedaży nieruchomości

Strategia Grupy zakłada generowanie przychodów głównie ze sprzedaży nieruchomości Grupy po zakończeniu ich budowy. Nieruchomości są aktywami, których proces sprzedaży jest zazwyczaj złożony i długotrwały. Pomiędzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży nieruchomości a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który może być dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę, z uwagi na szereg czynników niezależnych od Grupy. W konsekwencji, Grupa nie może zagwarantować, iż będą w stanie sprzedać nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub że uzyskają przychody ze sprzedaży w wysokości odpowiadającej wycenom dla poszczególnych nieruchomości. Przeszkody polegające m.in. na ograniczonej mobilności inwestorów w czasie pandemii, braku możliwości podjęcia przez nich ostatecznej decyzji o zakupie nieruchomości w zmiennym otoczeniu makroekonomicznym mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do przeprowadzania transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania

na nie poprzez sprzedaż nieruchomości po określonych cenach. Przed zakończeniem procesu sprzedaży Emitent musi pozyskać zgody administracyjne oraz czasami interpretacje skarbowe, co również może prowadzić do opóźnień w procesie. Sprzedaż nieruchomości jest w szczególności podstawowym źródłem środków przeznaczonych na spłatę zadłużenia, w tym na wykup obligacji.

#### 2.1.6. Ryzyko związane z konkurencją

Grupa konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i deweloperami powierzchni biurowej. Grupa funkcjonuje w sektorze wysokiej klasy budynków komercyjnych. Ze względu na swój potencjał i atrakcyjność finansową przejawiającą się w zwrotach z inwestycji rynek ten przyciąga inwestorów, którzy stanowią konkurencję wobec Grupy. Intensyfikacja tej konkurencji, zwiększanie nakładów na inwestycje w tym sektorze przez podmioty już działające na rynku oraz podmioty rozpoczynające działalność może spowodować przewagę podaży nad popytem na nieruchomości komercyjne, wojnę cenową, a także negatywnie wpłynąć na wysokość cen sprzedaży i stawek najmu. W czasach ograniczonego popytu na powierzchnię biurową oraz rosnącej jej podaży w budynkach będących w budowie, Grupa może napotkać trudności w procesie komercjalizacji swoich projektów. W konsekwencji sprzedaż projektu, w którym proces komercjalizacji będzie przebiegał mniej sprawnie, może być opóźniona lub odbyć się po cenie istotnie niższej od założonej.

#### 2.1.7. Ryzyko związane z podpisanymi umowami najmu

Niektóre większe projekty wymagają pewnego (wewnętrznie zdefiniowanego w zależności od projektu) poziomu przednajmu. Wymagany poziom jest zależny od różnych parametrów zazwyczaj wynikających z (dużej) skali projektu, zmieniającej się sytuacji rynkowej lub rodzaju przedsięwzięcia. Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od okresu obowiązywania umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i zamierzających zawrzeć długoterminowe umowy najmu, może to mieć niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela nieruchomości. Pozyskiwanie najemców jest w silny sposób skorelowane z sytuacją gospodarczą i sytuacją na rynku nieruchomości. Zwiększony poziom pustostanów na rynku, wysoka konkurencja i zaostrzone warunki finansowania przez banki mogą wpłynąć na skłonność niektórych deweloperów do obniżania stawek czynszu w swoich projektach dla wypełnienia postanowień umownych. Spadek czynszów może wpłynąć na możliwość sprzedaży lub wynajmu nieruchomości i przychodowość projektów. Stabilne uzyskiwanie przez Grupę przychodów z wynajmu posiadanych nieruchomości zależy od terminowej zapłaty przez najemców należności z tytułu najmu. Choć najemcami są w większości uznane podmioty międzynarodowe, a płatność należności z tytułu umów najmu jest zabezpieczana (np. poprzez depozyty (kauce) lub gwarancje bankowe) nie można wykluczyć, że niektórzy najemcy staną się niewypłacalni lub z innych powodów zaprzestaną regulowania należności z tytułu najmu.

#### 2.1.8. Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości oraz jego cyklicznością

Działalność Grupy uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości cechuje się wysoką wrażliwością na zmiany sytuacji gospodarczej. Koniunktura na rynku nieruchomości może ulec nagłemu i znacznemu pogorszeniu, co spowodowałoby m.in. załamanie popytu na nieruchomości (w tym komercyjne), spadek cen sprzedaży nieruchomości (w tym cen ukończonych projektów) i stawek najmu. W takiej sytuacji możliwy jest także znaczny spadek wartości portfela nieruchomości Grupy, trudności z uzyskaniem finansowania lub spłaty dotychczasowych zobowiązań. Rynek nieruchomości cechuje się również wysoką cyklicznością. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Grupę była i może być różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców i najemców projektów, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Nie ma również pewności, że w okresie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku nieruchomości.

#### 2.1.9. Ryzyko związane ze wzrostem cen nieruchomości, gruntów i innych kosztów bezpośrednio związanych z projektami budowlanymi

Wyniki finansowe Grupy Emitenta są uzależnione od m.in. poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma z kolei m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. Pomimo tego, że Grupa Emitenta stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne, w przypadku spadku cen Grupa Emitenta może nie być w stanie sprzedać wybudowanych nieruchomości po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Wzrost cen gruntów w przyszłości mógłby mieć niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów Grupy Emitenta na gruntach nabywanych w przyszłości ze względu na to, że koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu deweloperskiego. Ceny budowy mogą ulegać istotnym zmianom w każdym roku finansowym. Wszelkie powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy Emitenta.

#### 2.1.10. Ryzyko walutowe

Choć Grupa Emitenta prowadzi działalność na terenie Polski, duża część rozliczeń jest denominowana w EUR. W tej walucie: (i) zawierana jest część umów finansowych, (ii) ustala się stawki czynszów w umowach najmu powierzchni w budynkach oraz (iii) dokonywana jest ostateczna późniejsza sprzedaż aktywów lub udziałów. Część transakcji Grupy Emitenta jest jednak przeprowadzana w PLN. W szczególności finansowanie kredytowe i obligacyjne Grupy jest prowadzone w przeważającej mierze

w PLN. Ponadto Grupa ponosi ryzyko kursowe z uwagi na to, że niektóre koszty operacyjne Grupy Emitenta są denominowane w PLN. Choć Grupa Emitenta stara się bilansować przychody i koszty w poszczególnych walutach, koszty ponoszone przez Grupę w PLN mogą przekraczać przychody w tych walutach.

#### 2.1.11. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu, komercjalizacji i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

#### 2.1.12. Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Grupa Emitenta jest właścicielem budynków biurowych, których powierzchnia jest wynajmowana najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa Emitenta może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta, a tym samym na zdolność Grupy Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

#### 2.1.13. Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

Działalność Grupy Emitenta w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa Emitenta musi uzyskiwać decyzje dotyczące chociażby ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany określony projekt inwestycyjny, określenia środowiskowych warunków realizacji przedsięwzięcia, zatwierdzenia

projektu budowlanego przedłożonego przez inwestora i udzielenia zgody na realizację inwestycji na jego podstawie, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii, czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Może to utrudnić realizację projektu deweloperskiego.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, iż po nabyciu określonej nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację planowanej inwestycji.

Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, np. wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości.

Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Nie można wykluczyć, że w związku z realizacją procesu inwestycyjnego uzyskanie powyższych decyzji administracyjnych np. w postaci decyzji o warunkach zabudowy, decyzji środowiskowej, decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie będzie możliwe w zakładanym terminie lub też nie będzie możliwe w ogóle wskutek np. niespełnienia przez Grupę wymagań niezbędnych do uzyskania powyższych decyzji. Uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Emitenta terminach. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na rozwój Emitenta i osiąganę przez niego wyniki finansowe, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji

#### 2.1.14. Ryzyko związane z istnieniem powiązań rodzinnych pomiędzy członkami organów Emitenta

Pomiędzy Prezesem Zarządu Emitenta Panem Michałem Dziudą a Panem Filipem Dziudą oraz Panią Pauliną Dziudą – Członkami Rady Nadzorczej Emitenta występują powiązania rodzinne. Z uwagi na funkcję Rady Nadzorczej, polegającą na stałym nadzorze nad działalnością spółki we wszystkich dziedzinach pożądanę jest, aby Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swe zadania w sposób całkowicie niezależny od Członków Zarządu, którego czynności w zakresie prowadzenia spraw i reprezentacji spółki są poddane nadzorowi Rady Nadzorczej. W ocenie Emitenta przedmiotowe powiązanie rodzinne, z racji m. in. posiadania przez Pana Filipa Dziudę oraz Panią Paulinę Dziudę odpowiednio 6% oraz 2 % udziałów w kapitale zakładowym jednostki dominującej tj. CAVATINA sp. z



o.o. z siedzibą w Krakowie nie ma istotnego znaczenia dla prawidłowości wykonywania zadań przez całą Radę Nadzorczą. Przy ocenie prawdopodobieństwa wystąpienia takiego ryzyka należy jednak wziąć pod uwagę fakt, iż w interesie członków Rady Nadzorczej, będących jednocześnie udziałowcami w jednostce dominującej, leży wykonywanie swoich obowiązków w sposób rzetelny i zgodny z prawem, w tym nadzorowanie działań całego zarządu Emitenta w sposób zgodny z KSH i interesami udziałowców.

## **2.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami**

### **2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania

upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

#### 2.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

#### 2.2.3. Ryzyko przedterminowego natychmiastowego wykupu Obligacji z mocy ustawy

W razie likwidacji Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.



#### 2.2.4. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Dodatkowo, w przypadku sprzedaży przez Poręczyciela lub Podmioty Zależne Poręczyciela, bezpośrednio lub pośrednio, Nieruchomości Tischnera i/lub Nieruchomości Carbon, w tym poprzez sprzedaż praw udziałowych lub w inny sposób część Obligacji może podlegać wcześniejszemu wykupowi na żądanie Obligatariuszy na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

#### 2.2.5. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do odpowiednich postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z ww. uprawnień, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

#### 2.2.6. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie poręczenie za zobowiązania Emitenta wynikające z obligacji udzielone zostało przez jedynego akcjonariusza Emitenta – Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, co obniża ryzyko braku spłaty obligacji przez Emitenta.

Możliwość efektywnego zaspokojenia z majątku Poręczyciela zależeć będzie od jego sytuacji finansowej oraz istniejących w chwili podjęcia egzekucji poręczenia obciążeń na majątku Poręczyciela. Ewentualne zdarzenia losowe związane z Poręczycielem mogą negatywnie wpłynąć na ryzyko dokonania i terminu spłaty zobowiązań z obligacji. Emitent nie może zapewnić, że sytuacja finansowa i inne istotne w tym kontekście okoliczności nie będą utrudniały lub wręcz uniemożliwiały efektywne wyegzekwowanie należności wobec Poręczyciela.

#### 2.2.7. Ryzyko związane z realizacją zobowiązań z tytułu Poręczenia

Poręczycielem Obligacji jest Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, która posiada udziały w spółkach z Grupy Poręczyciela, w tym udziały Emitenta.

Poręczyciel odpowiada solidarnie z Emitentem za jego zobowiązania z Obligacji do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. Istnieje ryzyko, że do dnia ewentualnej egzekucji Poręczenia sytuacja finansowa Poręczyciela ulegnie pogorszeniu,

co będzie miało negatywny wpływ na możliwość zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy. Należy zauważyć, że Poręczyciel jest spółką dominującą w Grupie, w związku z czym problemy finansowe innych podmiotów z Grupy mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

Poręczyciel nie jest spółką publiczną ani żadnej jego papiery wartościowe nie są notowane na rynku i tym samym nie podlega obowiązkowi informacyjnym wynikającym z Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem, że Emitent będzie publikował raporty okresowe Poręczyciela w zakresie oraz terminach wynikających z Regulaminu ASO GPW raporty okresowe, tj. (Roczne skonsolidowane Grupy Kapitałowej Poręczyciela oraz Półroczne skonsolidowane Grupy Poręczyciela).

Poręczenie udzielone w trybie art. 876 KC i następne, co stanowi odrębne (cywilne) zobowiązanie Poręczyciela na wypadek, gdyby Emitent nie wykonał względem obligatariuszy swojego zobowiązania pieniężnego. Zgodnie z art. 881 w zw. z art. 366 Kodeksu cywilnego odpowiedzialność Emitenta i Poręczyciela jest odpowiedzialność solidarną, co oznacza, że kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregośkolwiek z nich zwalnia pozostałych (solidarność dłużników).

Istotą odpowiedzialności solidarnej dłużników jest prawo wierzyciela do żądania spełnienia świadczenia przez wybranego przez niego dłużnika. Wierzyciel może, według swojego wyboru, żądać spełnienia całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie (i), od kilku dłużników (ii) lub od każdego dłużnika z osobna (iii).

Uprawnienie wierzyciela do wyboru dłużnika nie jest niczym ograniczone. W szczególności może kierować swoje roszczenia przeciwko temu dłużnikowi (lub dłużnikom), którzy dają najwyższą gwarancję wykonania świadczenia. Uprawnienie do wyboru wierzyciel może realizować zarówno przed wszczęciem postępowania sądowego, w jego toku, jak i podczas postępowania egzekucyjnego.

#### 2.2.8. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważnie zwołane, jeśli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza

### 2.2.9. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

## **2.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst**

### 2.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania

informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

#### 2.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących

papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia

o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

#### 2.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO Catalyst wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

#### 2.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;

- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

#### 2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.



Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłanianie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
  - 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa



- w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

**III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM****3.1. Oświadczenie Emitenta**

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta:

Rafał Paweł  
Malarz

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Paweł Malarz  
Data: 2020.11.25  
08:26:40 +01'00'

Daniel  
Draga

Elektronicznie  
podpisany przez  
Daniel Draga  
Data: 2020.11.25  
08:50:15 +01'00'

**3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Piotr Marcin  
Jankowski

Elektronicznie podpisany  
przez Piotr Marcin  
Jankowski  
Data: 2020.11.24 21:30:12  
+01'00'

Michał Tomasz  
Ząbczyński

Elektronicznie podpisany  
przez Michał Tomasz  
Ząbczyński  
Data: 2020.11.24 22:35:27  
+01'00'

---

**IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU****4.1. Cele emisji**

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Poręczyciela, w szczególności (nie wyłącznie) na zakup gruntów pod projekty deweloperskie.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta i Grupy Poręczyciela są publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej [www.cavatina.pl](http://www.cavatina.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie” lub innej, która ją zastąpi.

**4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych**

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii E.

Emisja obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z Rozporządzeniem prospektowym, nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego;
- uchwały nr 1/11/2020 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii E;
- uchwały nr 3/11/2020 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii E;
- uchwały nr 1/11/2020 Zarządu Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii E.

Emisja Obligacji prowadzona jest w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w związku z art. 3 ust 1a Ustawy o Ofercie, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego, a liczba adresatów ofert przeprowadzonych tym trybie nie przekroczyła w okresie poprzednich 12 miesięcy liczby 149 podmiotów, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

**4.3. Wielkość emisji**

Emitent wyemitował do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.

**4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji**

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

**4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu**

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 19 listopada 2020 r. do 2 grudnia 2020 r.
Data przydziału Obligacji	21 grudnia 2020 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	50 000 (pięćdziesiąt tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy	Transze nie wystąpiły, redukcja nie wystąpiła
Liczba Obligacji, które zostały wstępnie przydzielone	20.000 (dwadzieścia tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 zł
Wartości nominalna Obligacji	1.000 zł
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	74, w tym 69 osób fizycznych
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	72, w tym 67 osobom fizycznym
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Tak, Emitent przydzielił 455 Obligacji na rzecz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (Autoryzowany Doradca)
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli Obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).	nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 620 915,00 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa

	620 915,00 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji zostały aktywowane jako rozliczenia międzyokresowe czynne i będą rozliczane przez cały okres życia obligacji. Prezentacyjnie rozliczenia te korygują in minus saldo zadłużenia z tytułu obligacji (zastosowanie uproszczonej metody skorygowanej ceny nabycia).

Oferta została skierowana do 123 osób fizycznych lub prawnych, innych niż inwestorzy kwalifikowani (w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego).

Przydział Obligacji Emitenta ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

#### **4.6. Wykup Obligacji**

Wykup Obligacji nastąpi w dniu 21 czerwca 2024 roku, z zastrzeżeniem pkt 12.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 12 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1, 4.6.2. i 4.6.3. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta.

#### 4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 13 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

#### 4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynając od Dnia Płatności Odsetek za II okres odsetkowy, na następujących zasadach:

Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji.

Dzień wcześniejszego wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu w Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki należne na Dzień Wcześniejszego Wykupu, wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, oraz premię liczoną od Należności Głównnej, zgodnie z poniższym harmonogramem:

- (a) w Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy – 1,25%,
- (b) w Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 1,00%,
- (c) w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 0,75%,
- (d) w Dniu Płatności Odsetek za V lub VI Okres Odsetkowy – brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### 4.6.3. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariuszy po sprzedaży wybranych nieruchomości

Emitent zobowiązany jest do wcześniejszego częściowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji.

W przypadku sprzedaży przez Poręczyciela lub Podmioty Zależne Poręczyciela, bezpośrednio lub pośrednio, Nieruchomości Tischnera i/lub Nieruchomości Carbon, w tym poprzez sprzedaż praw udziałowych lub w inny sposób, część Obligacji może podlegać wcześniejszemu wykupowi na żądanie Obligatariuszy na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

#### **4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża dla Obligacji wynosi 6,5 punktów procentowych w skali roku.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16 Warunków Emisji (pkt. 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	21 czerwca 2021 r.	14 czerwca 2021 r.
2.	21 czerwca 2021 r.	21 grudnia 2021 r.	14 grudnia 2021 r.
3.	21 grudnia 2021 r.	21 czerwca 2022 r.	13 czerwca 2022 r.
4.	21 czerwca 2022 r.	21 grudnia 2022 r.	14 grudnia 2022 r.
5.	21 grudnia 2022 r.	21 czerwca 2023 r.	14 czerwca 2023 r.
6.	21 czerwca 2023 r.	21 grudnia 2023 r.	14 grudnia 2023 r.
7.	21 grudnia 2023 r.	21 czerwca 2024 r.	14 czerwca 2024 r.

#### **4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone na podstawie umowy, o której mowa w pkt b) poniżej, przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji („**Poręczenie**”) oraz oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, złożone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1



pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem („Oświadczenie”), przy czym:

- a) Została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, z której wyciąg stanowi Załącznik do Dokumentu Informacyjnego („**Umowa Administrowania**”), na mocy której powierzono Administratorowi Zabezpieczeń m.in. pełnienie dla Poręczenia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- b) Poręczenie zostało udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji poprzez zawarcie w dniu 7 grudnia 2020 r. umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia.
- c) Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 30 czerwca 2025 r.
- d) Oświadczenie zostało złożone przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Rep A nr 5171/2020) do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 30 czerwca 2025 r.
- e) Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- f) Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia oraz Oświadczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- g) W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. a) powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.
- h) Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Poręczenia i Oświadczenia.
- i) Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności podejmował czynności prawne i faktyczne zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji po otrzymaniu instrukcji egzekucyjnych złożonych zgodnie z postanowieniami Umowy Administrowania.



#### Podstawowe informacje o Poręczycielu

<b>Nazwa (firma) Poręczyciela:</b>	CAVATINA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Nazwa (firma) skrócona:</b>	CAVATINA sp. z o.o.
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Kraków
<b>Adres:</b>	ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków
<b>Numer KRS:</b>	0000528885
<b>REGON:</b>	360087947
<b>NIP:</b>	5252601285
<b>Zarząd:</b>	Michał Dziuda – Prezes Zarządu
<b>Kapitał zakładowy</b>	194 304 150,00 PLN i dzielił się na 3.886.083 udziały o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy
<b>Przedmiot działalności:</b>	Spółka holdingowa w segmencie biurowym
<b>Dominujący udziałowiec:</b>	Michał Dziuda

#### Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne

<b>Nazwa (firma) administratora hipoteki:</b>	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Nazwa (firma) skrócona:</b>	BSWW Trust sp. z o.o.
<b>Forma prawna:</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	VARSO 2, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
<b>Numer KRS:</b>	0000505020
<b>REGON:</b>	147161309
<b>NIP:</b>	5252584345

**4.9. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji**

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań:

- a) w ujęciu jednostkowym na dzień 30 września 2020 r. wyniosła 249 881 328,92 zł (w tym wobec jednostek powiązanych 180 625 270,54 zł), w tym:
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 74 883,5 tys. zł (w tym wobec jednostek powiązanych 74 883,5 tys. zł),
  - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 153 315,4 tys. zł (w tym wobec jednostek powiązanych 105 724,7 tys. zł),
  - zobowiązania przeterminowane: 26,8 tys. zł (w tym wobec jednostek powiązanych 7,9 tys. zł).
- b) w ujęciu skonsolidowanym na dzień 30 września 2020 r. wyniosła 736 086 057,78 zł (w tym wobec jednostek powiązanych 154 867 203,73 zł), w tym:
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 34 737 tys. zł (w tym wobec jednostek powiązanych 11 654,8 tys. zł),
  - zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 590 204,4 tys. zł. (w tym wobec jednostek powiązanych 143 212,4 tys. zł)
  - zobowiązania przeterminowane: 3 649,3 tys. zł.

Przeterminowanie zobowiązania to element normalnie prowadzonej działalności. W przypadku Emitenta jest to niewielki procent wszystkich zobowiązań. Dotyczy tylko zobowiązań handlowych (wobec dostawców i wykonawców), nie dotyczy zobowiązań finansowych. Poziom zobowiązań przeterminowanych Emitenta według stanu na dzień 30 września 2020 r. to naturalny poziom występujący w tym biznesie a wynika z zatrzymania części ceny na potrzeby napraw gwarancyjnych, odebrania prac, błędów w przesłanych fakturach i protokołach, wstrzymaniu płatności do czasu usunięcia usterek, wad, wykonawstwa zastępczego albo zwyczajnie dostarczenia przez kontrahenta komplety poprawnych załączników pod fakturę (np. podpisany protokół odbioru, certyfikaty, dokumentacja podwykonawcza itp.). Zgodnie z szacunkami Emitenta, przeterminowane zobowiązania na dzień 30 września 2020 r. na poziomie Grupy Emitenta wynoszą około 400 tyś. PLN brutto wobec podmiotów pozostałych (niepowiązanych).

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Emitent zobowiązuje się publikować w zakresie oraz terminach wynikających z Regulaminu ASO GPW raporty okresowe:

- Roczne jednostkowe Emitenta;
- Roczne skonsolidowane Grupy Emitenta;
- Roczne skonsolidowane grupy Poręczyciela;
- Półroczne jednostkowe Emitenta;
- Półroczne skonsolidowane Grupy Emitenta;
- Półroczne skonsolidowane grupy Poręczyciela.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta (jednostkowe i skonsolidowane), w tym sprawozdanie finansowe za 2019 rok są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.cavatina.pl](http://www.cavatina.pl).

**4.10. Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

**4.11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione**

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek oraz Należności Głównej w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta (premia),
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

#### **4.12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym**

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

##### Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.) „**Ustawa PDOPr**”). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy PDOPr odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

##### Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ((tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.) „**Ustawa PODOFiz**). Od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz, jest:

- a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38 c,
- e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,

- f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1ł -osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PDOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PDOFiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PDOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOFiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PDOFiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

---

### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PODOFiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji akcjonariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.



W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

#### Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobraną lub podatek pobraną a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobraną z winy podatnika.

**V. DANE O EMITENCIE**

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	Cavatina Holding spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Cavatina Holding S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Wielicka 28b, 30-552 Kraków
Telefon:	+48 536 288 119, +48 536 289 889
Adres poczty elektronicznej:	biuro@cavatina.pl
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.cavatina.pl">www.cavatina.pl</a>
Numer KRS:	0000690167
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego
REGON:	368028192
NIP:	6793154645
KOD LEI	259400LL41Q1CCOZ9M08

**5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

**5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

Cavatina Holding spółka akcyjna została utworzona na podstawie aktu notarialnego z dnia 19 lipca 2017 roku (Rep. 1467/2017).

**5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

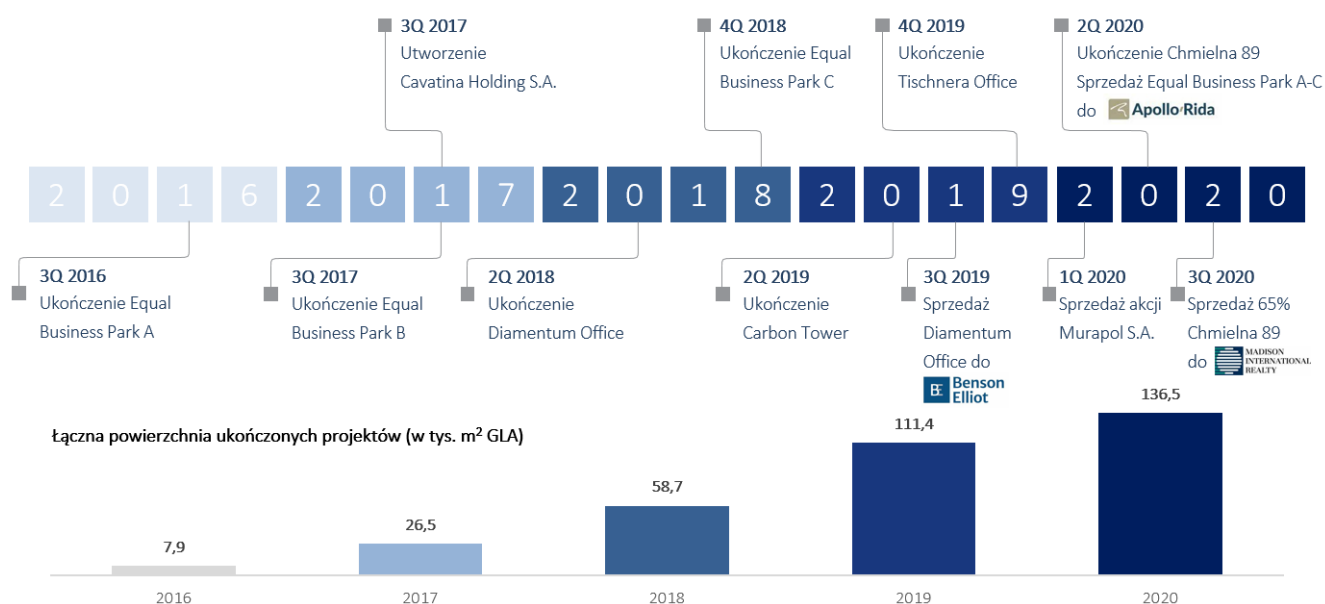
Emitent został zarejestrowany w dniu 16 sierpnia 2017 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod nr KRS 000008690167.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

**5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

**5.6. Krótki opis historii Emitenta**



Spółka Emitenta została utworzona w 3Q 2017, ale wcześniej, od 2015 r. Grupa Cavatina prowadziła działalność w ramach spółek celowych. Pierwszy budynek biurowy (budynek A w ramach Equal Business Park w Krakowie) został ukończony w 3Q 2016. W 2Q 2018 został ukończony pierwszy projekt we Wrocławiu – Diamentum Office, który Grupa sprzedała rok później. Do końca czerwca 2020 r. Grupa zakończyła budowę 7 budynków o łącznej powierzchni ponad 135 tys.m2 GLA (powierzchni najmu brutto) i posiada obecnie portfel inwestycyjny obejmujący ponad 450 tys. m2 GLA w realizacji i przygotowaniu z terminem ukończenia do 2023 r.

łącznie, do końca września 2020 r. Cavatina sprzedała do zewnętrznych podmiotów 5 projektów (w ramach projektu Equal Business Park sprzedano 3 budynki) za łączną kwotę blisko 800 mln z. Na powyższej grafice zaprezentowane zostały transakcje sprzedaży wraz z informacją o datach ich przeprowadzenia. Dwie transakcje, dotyczące projektu Equal oraz Chmielna 89, odbyły się już po 1Q 2020.

#### **5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia**

Na dzień 30 czerwca 2020 r. roku na kapitały własne Emitenta wynosiły 527 090 739,79 zł składały się następujące pozycje:

- kapitał podstawowy (zakładowy) w wysokości 226 176 574,00 zł,
- kapitał zapasowy w wysokości 225 086 332,77 zł;
- kapitał rezerwowy 0 zł
- skumulowana strata/zysk z lat ubiegłych w wysokości 0 zł
- zysk netto bieżącego okresu w wysokości 75 827 833,03 zł.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 226 176 574,00 złotych. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

Według wiedzy Emitenta poziom kapitału obrotowego wystarcza na pokrycie jego potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

#### **5.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

#### **5.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Nie dotyczy.

**5.10. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Papiery wartościowe Emitenta nie są i nie były notowane na rynkach papierów wartościowych, ani nie były w związku z nimi wystawiane kwity depozytowe.

**5.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej,**

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego Emitent tworzy grupę kapitałową i posiada pośrednio lub bezpośrednio udziały lub akcje w następujących istotnych podmiotach:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Emitenta w kapitale zakładowym w %	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko- Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%
Tischnera Office sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%

Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i>	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	działalność projektowa	100%	n/d
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 19 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 20 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
JARDIN Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
GIARDINI Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d

**5.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta**

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Michał Dziuda	Prezes Zarządu	Powiązanie osobowe- członek zarządu zasiadający w zarządach spółek zależnych od Emitenta Powiązanie majątkowe- większościowe udziały w spółce będącej jedynym wspólnikiem Emitenta



		Pomiędzy Emitentem, a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta zachodzą powiązania rodzinne
Filip Dziuda	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Powiązanie majątkowe- mniejszościowe udziały w spółce będącej jedynym wspólnikiem Emitenta Pomiędzy Emitentem, a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta zachodzą powiązania rodzinne
Paulina Dziuda	Członek Rady Nadzorczej	Powiązanie majątkowe- mniejszościowe udziały w spółce będącej jedynym wspólnikiem Emitenta Pomiędzy Emitentem, a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta zachodzą powiązania rodzinne

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta.

5.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Michał Dziuda	Prezes Zarządu	Powiązanie osobowe- członek zarządu zasiadający w zarządach spółek zależnych od Emitenta Powiazanie majątkowe- większościowe udziały w spółce będącej jedynym wspólnikiem Emitenta Pomiędzy Emitentem, a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta zachodzą powiązania rodzinne
Rafał Malarz	Wiceprezes Zarządu	Powiązanie osobowe- członek zarządu zasiadający w zarządach spółek zależnych od Emitenta
Daniel Draga	Wiceprezes Zarządu	Powiązanie osobowe- członek zarządu zasiadający w zarządach spółek zależnych od Emitenta

Wielkość transakcji Emitenta z podmiotem dominującym, tj. Poręczycielem wyniosła:

Według stanu na	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wypłacone dywidendy i udziały w zyskach
30 czerwca 2020 r.	545 712	20 400	3 670 062,25	252 771,82	-	-	-
31 grudnia 2019 r.	30 000 000	2 365 166,67	3 121 543,31	2 676 148,33	1 329 267,54	254 406,72	10 000 000

Według stanu na	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
30 czerwca 2020 r.	4 797,00	-	8 107 323,29	164 242 167,57	-	4 005 000
31 grudnia 2019 r.	578 715,00	-	14 247 799,50	31 697 959,01	-	846 825,84

Brak jest innych istotnych osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta.

5.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami.

**5.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności**

Grupa Kapitałowa Cavatina realizuje duże projekty deweloperskie w segmencie komercyjnym (budynki biurowe), a także rozpoczęła realizację projektów deweloperskich o charakterze mieszkaniowym przeznaczonych na wynajem. Grupa rozpoczęła działalność operacyjną w 2015 r. w Krakowie. Do końca czerwca 2020 r. Grupa zakończyła budowę 7 budynków o łącznej powierzchni ponad 135 tys. m<sup>2</sup> GLA i posiada obecnie portfel inwestycyjny obejmujący ponad 450 tys. m<sup>2</sup> GLA w realizacji i przygotowaniu z terminem ukończenia do 2023 r.

Grupa jest obecna w największych miastach Polski – Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Katowicach oraz Gdańsku.

Do końca września 2020 r. Cavatina sprzedała do zewnętrznych podmiotów 5 projektów za łączną kwotę blisko 800 mln PLN. Wśród sprzedanych projektów są: 3 etapy kompleksu Equal Business Park w Krakowie, Diamentum Office we Wrocławiu oraz Chmielna 89 w Warszawie.

Spółka Cavatina Holding jest jednostką dominującą (holdingową) dla grupy kapitałowej Cavatina Holding S.A. (Emitent) i odpowiada za projekty komercyjne (biurowe) w ramach Grupy Cavatina.

Cavatina posiada własną pracownię projektową oraz generalnego wykonawcę w pełnym zakresie realizacji inwestycji: shell and core oraz fit-out – Cavatina GW sp. z o.o.

Większościowym udziałowcem kontrolującym Cavatina sp. z o.o. (jednostka dominująca w grupie, Poręczyciel) jest Pan Michał Dziuda – założyciel i Prezes Zarządu Cavatina sp. z o.o. oraz Cavatina Holding S.A., były akcjonariusz i wieloletni prezes holdingu nieruchomościowego Murapol S.A. Oprócz niego w skład zarządu Emitenta wchodzi: Daniel Draga (Wiceprezes Zarządu – CFO) oraz Rafał Malarz (Wiceprezes Zarządu - CLO).

Historycznie, Emitent wyemitował 6 serii obligacji o łącznej wartości nominalnej 130,2 mln PLN, spośród których blisko 120 mln PLN zostało już spłacone. Saldo obligacji pozostałych do wykupu na dzień 30.06.2020 r. wynosi 13,2 mln PLN (10,8 mln PLN na dzień 30.09.2020)



136,5 tys. m<sup>2</sup> GLA  
ukończonych projektów



109,2 tys. m<sup>2</sup> GLA  
inwestycje w budowie



83,8 tys. m<sup>2</sup> GLA / 800 mln zł  
sprzedanych budynków



340,7 tys. m<sup>2</sup> GLA/PUM  
inwestycje w przygotowaniu

Źródło: Emitent

### 5.12.1. Strategia Grupy

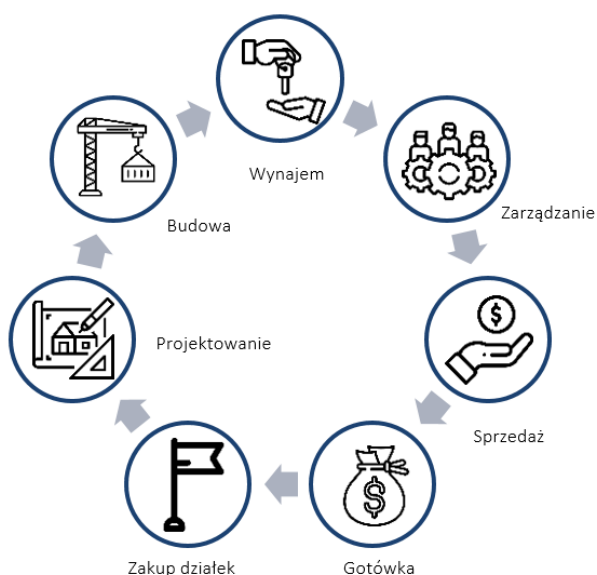
Koncentracja na dużych projektach – projekty Grupy charakteryzują się relatywnie dużą skalą – od min. 20 tys. m<sup>2</sup> GLA w przypadku pojedynczego budynku do nawet 90 tys. m<sup>2</sup> GLA w przypadku parków biurowych. Grupa realizowała także projekty butikowe tj. jeden projekt zrealizowany we Wrocławiu (Diamentum Office) oraz jeden realizowany w Bielsku Białej (Cavatina Hall). Realizacja parków biurowych pozwala na znacznie bardziej elastyczną formę zarządzania najmem w przypadku najemców zainteresowanych ekspansją, a ich odpowiednia skala stwarza możliwości zaoferowania projektów największym funduszom inwestycyjnym, nabywającym nieruchomości biurowe.

Obecność na największych rynkach biurowych – projekty Emitenta zlokalizowane są na obszarze 6 największych i najbardziej płynnych rynkach biurowych w Polsce: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi i Katowicach. Taka struktura geograficzna zwiększa prawdopodobieństwo sprawnego sprzedaży ukończonego i wynajętego projektu.

Szybka rotacja aktywów – założeniem Emitenta jest szybka sprzedaż projektu po jego zakończeniu i osiągnięciu odpowiedniego poziomu komercjalizacji. Co do zasady nie zakłada się utrzymywania gotowych nieruchomości inwestycyjnych na bilansie w celu osiągania długoterminowych przychodów z najmu.

Kompleksowa obsługa projektu – w ramach Grupy Cavatina zostały wykształcone odpowiednie kompetencje w zakresie usług generalnego wykonawstwa oraz pracowni architektonicznej i branżowej, co umożliwia od samego początku projektowanie wg sprawdzonego know-how i optymalizację kosztów realizacji projektu, a także pozwala na zatrzymanie w Grupie dodatkowej marży generowanej na świadczeniu tych usług, bez żadnych kompromisów jeżeli chodzi o wysoką jakość produktów.

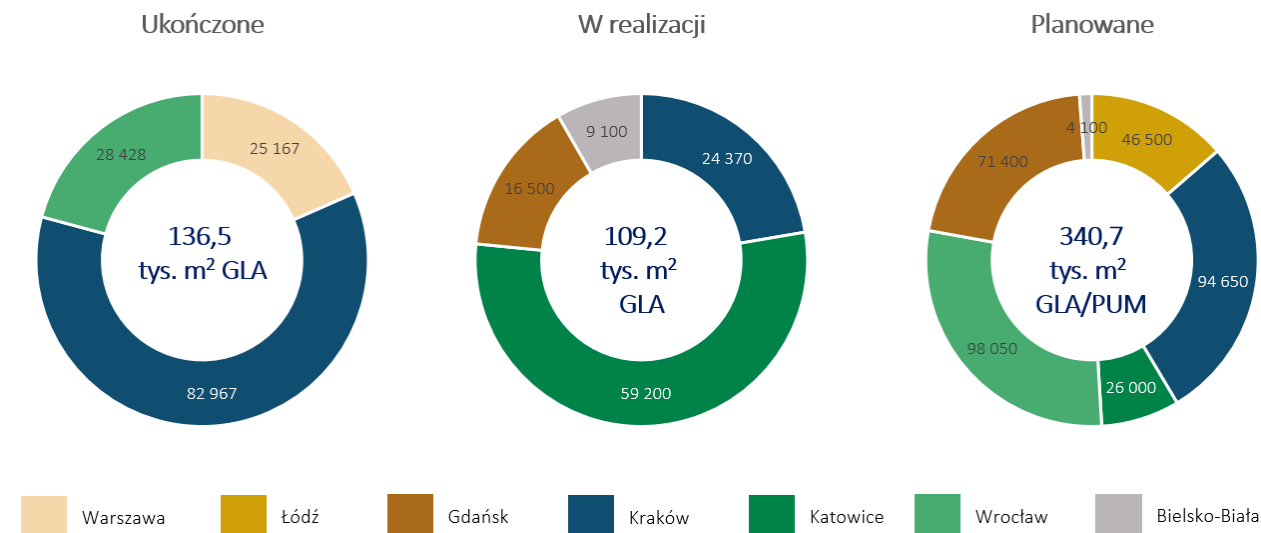
Model biznesowy GK Cavatina



Źródło: Emitent

### 5.12.2. Portfolio projektów

Poniżej przedstawiono portfolio projektów deweloperskich w podziale na ich status realizacji oraz lokalizację:



Źródło: Emitent

Poniżej przedstawiono projekty zrealizowane przez Emitenta, które zostały sprzedane:

EQUAL BUSINESS PARK A - C		CHMIELNA 89		DIAMENTUM OFFICE	
Kraków, ul. Wielicka 28		Warszawa, ul. Chmielna 89		Wrocław, ul. Robotnicza 42a	
Funkcja:	Biura	Funkcja:	Biura	Funkcja:	Biura
GLA:	49 330 m²	GLA:	25 167 m²	GLA:	9 300 m²
Czynsz headline:	13,50	Czynsz headline:	18,95	Czynsz headline:	13,25-13,50
Zakończenie budowy:	4Q 2018	Zakończenie budowy:	2Q 2020	Zakończenie budowy:	2Q 2018
Główni najemcy:	Inpost, Sii, QVC, Kimberly Clark, Aptiv, Kingfisher, Equiniti	Główni najemcy:	PKO BP	Główni najemcy:	Gigaset Communications, Pattonair, PKO BP
Zysk GK na sprzedaży:	224,6 mln zł	Zysk GK na sprzedaży:	162,9 mln zł (65%)	Zysk GK na sprzedaży:	33,3 mln zł
Data transakcji:	2Q 2020	Data transakcji:	3Q 2020	Data transakcji:	3Q 2019
Nabywca:	Apollo Rida, Ares Management	Nabywca:	Madison International Realty (65%)	Nabywca:	Benson Elliot

Źródło: Emitent



Poniżej przedstawiono projekty zrealizowane przez Emitenta, które znajdują się na bilansie Grupy Kapitałowej:



<b>TISCHNERA OFFICE</b>	
Kraków, ul. Księdza Józefa Tischnera 8	
Funkcja:	Biura
GLA:	33 637 m <sup>2</sup>
Czynsz headline:	13,50 EUR
WAULT:	9,18
Główni najemcy:	Sabre Polska, Sii, Lux Med., Skanska
Komercjalizacja	71%
Zakończenie budowy:	4Q 2019
Wartość bilansowa (30.06.2020):	292,2 mln zł
Saldo kredytu:	35,3 mln EUR



<b>CARBON TOWER</b>	
Wrocław, ul. Fabryczna 6	
Funkcja:	Biura
GLA:	19 128 m <sup>2</sup>
Czynsz headline:	13,25 – 13,50 EUR
WAULT:	4,92
Główni najemcy:	Quickwork, ACN, Lux Med
Komercjalizacja	55%
Zakończenie budowy:	2Q 2019
Wartość bilansowa (30.06.2020):	156,0 mln zł
Saldo kredytu:	79,9 mln zł

*Źródło: Emitent*

Poniżej przedstawiono projekty Emitenta, które są obecnie w realizacji:



<b>PALIO OFFICE PARK A</b>	
Gdańsk, ul. Jana z Kolna	
Funkcja:	Biura
GLA:	16 500 m <sup>2</sup>
Czynsz headline:	13,50 EUR
Pre-lease:	16%
Zakończenie budowy:	1Q 2021
Zaawansowanie prac budowlanych:	85%
Wartość bilansowa (30.06.2020):	54,6 mln zł
Szacowana wartość po ukończeniu:	145,8 mln zł



<b>OCEAN OFFICE PARK A</b>	
Kraków, ul. Klimeckiego	
Funkcja:	Biura
GLA:	13 000 m <sup>2</sup>
Czynsz headline:	13,50 EUR
Pre-lease:	16%
Zakończenie budowy:	2Q 2021
Zaawansowanie prac budowlanych:	64%
Wartość bilansowa (30.06.2020):	36,1 mln zł
Szacowana wartość po ukończeniu:	144,2 mln zł



<b>EQUAL BUSINESS PARK D</b>	
Kraków, ul. Wielicka	
Funkcja:	Biura
GLA:	11 370 m <sup>2</sup>
Czynsz headline:	13,50 EUR
Pre-lease (LOI):	30%
Zakończenie budowy:	1Q 2021
Zaawansowanie prac budowlanych:	95%
Wartość bilansowa (30.06.2020):	46,1 mln zł
Szacowana wartość po ukończeniu:	110,0 mln zł

**GLOBAL OFFICE PARK A - C**

**Katowice, ul. Mickiewicza**

Funkcja:	Biura + mieszkania na wynajem
GLA (A1, A2, C):	59 200 m <sup>2</sup>
PUM (B):	26 000 m <sup>2</sup>
Czynsz biurowy (headline):	13,30-13,50 EUR
Pre-lease (LOI) (A1/A2/C):	60%(A1)/10%(A2)/75%(C)
Zakończenie budowy:	1Q 2021 – 1Q 2023
Zaawansowanie prac budowlanych:	24%(A1)/16%(A2)/92%(C)
Wartość bilansowa (30.06.2020):	81,7 mln zł
Szacowana wartość po ukończeniu:	633,2 mln zł**

\* Grupa Emitenta podpisała list intencji z renomowanym najemcą z branży finansowej na 60% budynku A1 (ok. 16,7 tys. m<sup>2</sup> GLA) z opcją ekspansji o kolejne 19% budynku

\*\*Wartość dotyczy tylko etapów biurowych A1, A2 i C

**Źródło: Emitent**

Poniżej przedstawiono projekty Emitenta, które są planowane do realizacji w najbliższym czasie:

**WIDZEWSKA MANUFAKTURA (A - D)**

**Łódź, al. Piłsudskiego 135**

Funkcja:	Biura + mieszkania na wynajem
GLA (A, D):	31 700 m <sup>2</sup>
PUM (B, C):	14 800 m <sup>2</sup>
Czynsz biurowy (headline):	13,25 EUR
Planowane rozpoczęcie budowy:	1Q 2021
Zakończenie budowy:	1Q 2022 - 3Q 2022
Status:	Zakupiony grunt, uzyskane PnB
Szacowana wartość po ukończeniu:	311 mln zł*

\*Wartość dotyczy etapów biurowych A i D

**Źródło: Emitent**

**CAVATINA HALL A**

**Bielsko - Biała, ul. Dworkowa**

Funkcja:	Biura
GLA:	9 100 m <sup>2</sup>
Czynsz biurowy (headline):	13,30 EUR
Pre-lease:	50%
Zakończenie budowy:	4Q 2020
Zaawansowanie prac budowlanych:	99%
Wartość bilansowa (30.06.2020):	56,5 mln zł
Szacowana wartość po ukończeniu:	104,0 mln zł

**QUORUM OFFICE PARK A - D**

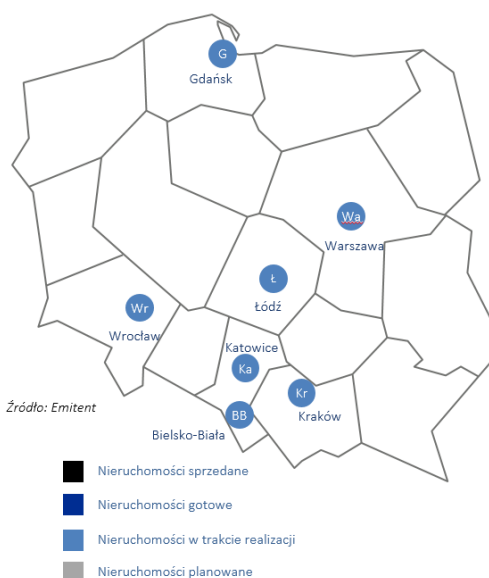
**Wrocław, ul. Sikorskiego**

Funkcja:	Biura + mieszkania na wynajem
GLA (A, B, D):	82 550 m <sup>2</sup>
PUM (C):	15 500 m <sup>2</sup>
Czynsz biurowy (headline):	13,50 EUR
Planowane rozpoczęcie budowy:	1Q 2021
Zakończenie budowy:	2Q 2022 - 4Q 2023
Status:	Uzyskane PnB, do zapłaty 85 mln zł za grunt
Szacowana wartość po ukończeniu:	1 072 mln zł*

\*Wartość dotyczy etapów biurowych A, B, D



### 5.12.3. Portfel nieruchomości na 30.06.2020



Źródło: Emitent

\* Po dniu bilansowym Emitent sprzedał 65% udziałów w spółce realizującej projekt.  
\*\* kwota dotyczy tylko etapu D (etapy A, B i C sprzedane w czerwcu 2020)

Źródło: Emitent

<b>Equal Business Park</b> (Kr)		<b>Diamantum Office</b> (Wr)		<b>Tischnera Office</b> (Kr)	
Rodzaj	Biura	Rodzaj	Biura	Rodzaj	Biura
GLA (m <sup>2</sup> )	60 700	GLA (m <sup>2</sup> )	9 300	GLA (m <sup>2</sup> )	33 637
Wartość księgowa	46 mln PLN**	Wartość księgowa	n/d	Wartość księgowa	292 mln PLN
Status		Status		Status	
<b>Chmielna 89</b> (Wa)		<b>Carbon Tower</b> (Wr)		<b>Palio Office Park</b> (G)	
Rodzaj	Biura	Rodzaj	Biura	Rodzaj	Biura
GLA (m <sup>2</sup> )	25 167	GLA (m <sup>2</sup> )	19 128	GLA (m <sup>2</sup> )	87 900
Wartość księgowa	357 mln PLN*	Wartość księgowa	156 mln PLN	Wartość księgowa	82 mln PLN
Status		Status		Status	
<b>Ocean Office Park</b> (Kr)		<b>Global Office Park</b> (Ka)		<b>Quorum Office Park</b> (Wr)	
Rodzaj	Biura	Rodzaj	Biura/PRS	Rodzaj	Biura/PRS
GLA (m <sup>2</sup> )	52 650	GLA/PUM (m <sup>2</sup> )	85 200	GLA/PUM (m <sup>2</sup> )	98 050
Wartość księgowa	46 mln PLN	Wartość księgowa	82 mln PLN	Wartość księgowa	42 mln PLN
Status		Status		Status	
<b>Cavatina Hall</b> (BB)		<b>WiMa Campus</b> (Ł)		<b>Kraków Office Park</b> (Kr)	
Rodzaj	Biura	Rodzaj	Biura/PRS	Rodzaj	Biura
GLA (m <sup>2</sup> )	13 200	GLA/PUM (m <sup>2</sup> )	46 500	GLA (m <sup>2</sup> )	55 000
Wartość księgowa	57 mln PLN	Wartość księgowa	1 mln PLN	Wartość księgowa	5 mln PLN
Status		Status		Status	

### 5.12.4. Harmonogram projektów

Nazwa projektu	Miasto	GLA (m <sup>2</sup> )	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2022				2023			
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Chmielna 89	Warszawa	25 167																
Equal Business Park D	Kraków	11 370																
Palio Office Park A	Gdańsk	16 500																
Palio Office Park B	Gdańsk	7 700																
Palio Office Park C	Gdańsk	12 700																
Palio Office Park D	Gdańsk	23 000																
Palio Office Park E	Gdańsk	7 900																
Palio Office Park F	Gdańsk	8 500																
Palio Office Park G+H	Gdańsk	11 600																
Ocean Office Park A	Kraków	13 000																
Ocean Office Park B	Kraków	26 500																
Ocean Office Park C	Kraków	8 150																
Ocean Office Park D	Kraków	5 000																
Global Office Park A1	Katowice	27 259																
Global Office Park A2	Katowice	27 950																
Global Office Park C	Katowice	4 000																
Quorum Office Park A	Wrocław	18 200																
Quorum Office Park B	Wrocław	51 150																
Quorum Office Park D	Wrocław	13 200																
Cavatina Hall A	Bielsko-Biała	9 100																
Cavatina Hall B	Bielsko-Biała	4 100																
WiMa Campus D	Łódź	1 800																
WiMa Campus A	Łódź	29 900																
Kraków Office Park	Kraków	55 000																
Projekty mieszkaniowe „PRS”																		
Global Office Park B	Katowice	26 000																
Quorum Office Park C	Wrocław	15 500																
WiMa Campus B & C	Łódź	14 800																
Łączne GLA planowane do zakończenia w latach			34 267				56 670				202 959				181 150			

Źródło: Emitent

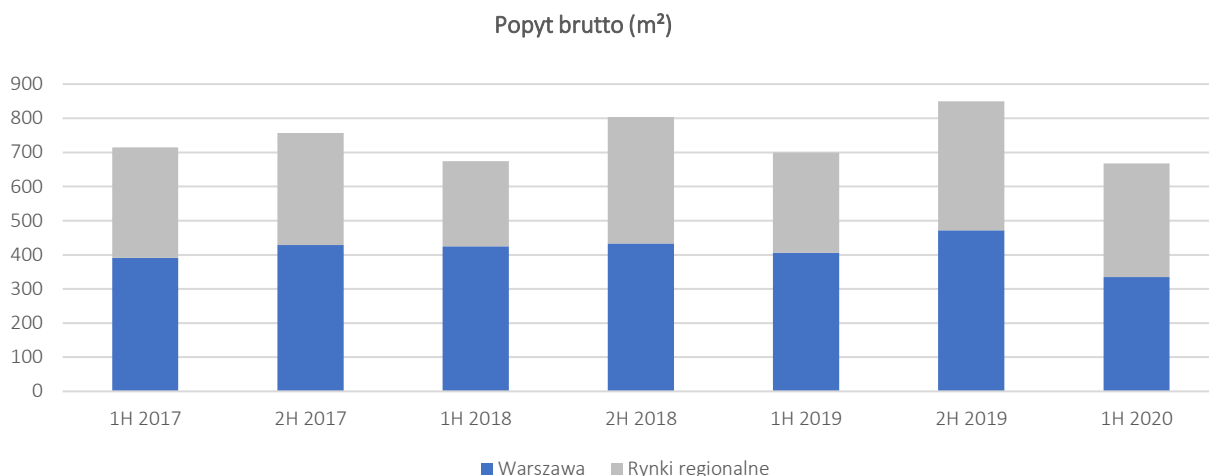
Powyższy harmonogram obejmuje plany Spółki w zakresie rozpoczynania projektów, który podlega okresowej weryfikacji. Spółka nie daje gwarancji utrzymania powyższych terminów.

Przez zakończenie budowy rozumie się zakończeniu etapu shell and core.

### 5.12.5. Otoczenie rynkowe

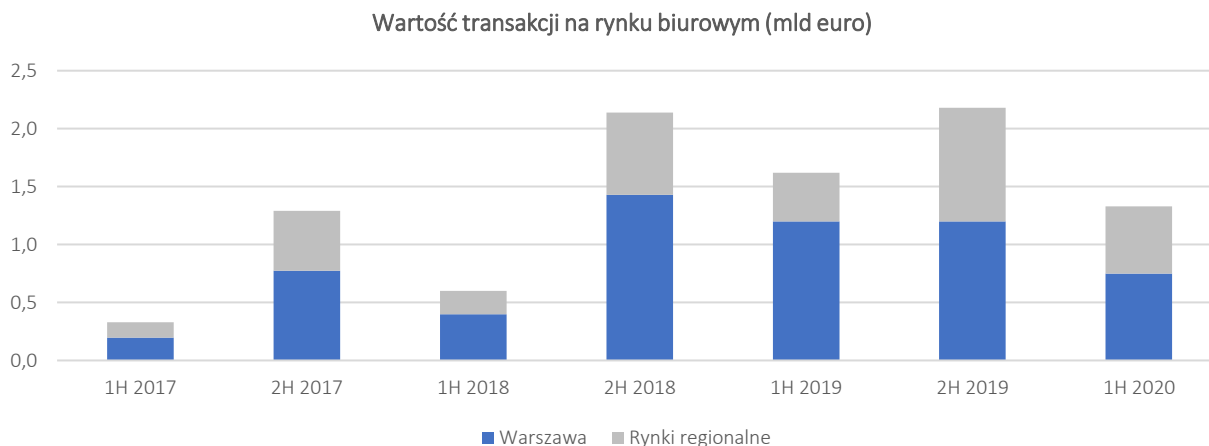
Pod względem wolumenu wynajętej powierzchni biurowej pierwsza połowa 2020 r. nie różniła się istotnie od poprzednich okresów 6-miesięcznych. Powierzchnia wynajęta na rynku warszawskim była zbliżona do wynajętej na 6 największych rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto,

Katowice, Poznań, Łódź) i wyniosła ok. 330 tys. m<sup>2</sup>. W samym 2Q 2020 w Warszawie oraz na rynkach regionalnych wynajęto odpowiednio: 140 tys. m<sup>2</sup> oraz 220 tys. m<sup>2</sup>.



Źródło: Colliers International

Polska jest od wielu lat liderem regionu CEE pod względem wartości transakcji przeprowadzonych na rynku biurowym, z udziałem wynoszącym średnio ok. 50%. Historycznie rekordowy okazał się rok 2019, w którym właściciele zmieniły budynki biurowe o łącznej wartości 3,8 mld euro (wzrost o 39% r/r). W 1H 2020 istotny udział w przeprowadzonych transakcjach na rynkach regionalnych (ok. 15%-17%) miała sprzedaż projektu Grupy Cavatina - Equal Office Park w Krakowie.



Źródło: Colliers International

Spośród rynków wymienionych w powyższej tabeli projekty Grupy Cavatina nie są obecne tylko w Poznaniu. Po sprzedaży 65% udziałów w projekcie Chmielna 89 istotnie zmniejszyła się ekspozycja Grupy na rynek warszawski. Warto zwrócić uwagę na rynek katowicki, na którym powierzchnia planowana w ramach Global Office Park stanowi ok. 25% łącznej powierzchni biurowej w budowie. Rynek ten jednocześnie charakteryzuje zdecydowanie najwyższy stosunek powierzchni w budowie do istniejących zasobów biurowych. Jest to efekt wzrostu zainteresowania rynkiem katowickim przez największych, międzynarodowych deweloperów biurowych. Najniższe wskaźniki pustostanów na dzień

30.06.2020 obserwowano w Katowicach oraz w Trójmieście, aczkolwiek ze względu dużą powierzchnię w budowie w relacji do obserwowanego w 1H 2020 popytu brutto, wskaźniki te mogą w kolejnych kwartałach rosnąć.

We Wrocławiu Grupa planuje realizację projektu Quorum Office Park na terenie Zachodniego Obszaru Biznesu, na który przypada ok. 37% aktualnych zasobów biurowych tego miasta. Wśród projektów planowanych znajduje się Widzewska Manufaktura, dzięki której Grupa zadebiutuje na dynamicznie rozwijającym się rynku łódzkim.

Rynek	Podaż (m <sup>2</sup> )				Zatrudnienie w BPO/SSC		Popyt brutto (m <sup>2</sup> )		
	Powierzchnia istniejąca	Powierzchnia w budowie	Nowa podaż 1H 2020	W budowie / istniejąca	Liczba zatrudnionych (tys.)	Liczba centrów usług (tys.)	2019	1H 2020	Pustostany 30.06.2020
Warszawa	5 687 770	725 800	106 800	13%	56,3	238	878 000	334 800	7,9%
Kraków	1 483 300	209 700	69 100	14%	70,0	217	266 700	114 700	11,1%
Wrocław	1 186 100	129 800	8 300	11%	47,5	169	123 500	62 600	11,2%
Trójmiasto	868 400	152 000	29 900	18%	25,5	146	101 000	51 700	6,1%
Katowice	559 500	238 100	31 100	43%	23,7	102	84 800	26 500	6,1%
Poznań	581 900	46 000	15 300	8%	16,8	102	40 700	17 200	14,5%
Łódź	548 000	101 500	18 500	19%	23,0	85	53 500	51 100	13,2%
<b>Suma</b>	<b>10 914 970</b>	<b>1 602 900</b>	<b>279 000</b>	<b>15%</b>	<b>262,8</b>	<b>1 059</b>	<b>1 548 200</b>	<b>658 600</b>	

Źródło: Colliers International

#### Krótkoterminowe, zaobserwowane skutki pandemii:

- Wydłużenie procesów decyzyjnych po stronie najemców, którzy obecnie oceniają w jakim stopniu będą mogli funkcjonować poza biurem w ramach pracy zdalnej/rotacyjnej. Analizowane jest rzeczywiste zapotrzebowanie na powierzchnię biurową i rozważane są scenariusze oszczędnościowe.
- Wzrost znaczenia renegotiacji umów najmu w popycie brutto - w 2Q 2020 udział nowych umów w popycie na powierzchnię biurową, wraz z ekspansją, wyniósł niecałe 30%, podczas gdy w normalnych czasach udział ten wynosił 50%-60%.
- Oczekiwania ze strony najemców umów krótszych niż standardowo przyjęty okres 5-letni.
- Wzrost liczby firm zainteresowanych podnajmem własnej powierzchni. Wolumen powierzchni objętej umowami podnajmu wykazuje tendencję wzrostową.
- Oczekiwania pewnego dyskonta ze strony funduszy nabywających nieruchomości biurowe, co ma odzwierciedlenie w nieznacznym wzroście stóp kapitalizacji przyjmowanych do ustalenia cen transakcji sprzedaży.

Możliwe scenariusze w długim terminie:

- Pozytywne skutki dla najemców z wybranych branż, głównie BPO/SSC oraz IT. Zdaniem obserwatorów rynku przedstawiciele tych branż udowodnili, że są w stanie zapewnić ciągłość pracy w trakcie lockdownu oraz odpowiednią efektywność pracy w systemie home office.
- Przenoszenie centrów usług dla biznesu z Indii do lokalizacji bardziej stabilnych. W Indiach, będących do tej pory liderem w dziedzinie outsourcingu, zaobserwowano poważne problemy w świadczeniu usług w sytuacji lockdownu i konieczności pracy zdalnej. Stwarza to możliwość przejścia lokalizacji niektórych centrów usług przez miejsca z odpowiednio wysokim potencjałem zasobów ludzkich oraz bardziej bezpieczne, w tym m.in. przez polskie rynki regionalne. Możliwe jest pojawienie się w Polsce nowych najemców o zasięgu globalnym.
- Wzrost atrakcyjności przestrzeni coworkingowych. Przy zawieraniu nowych umów najmu na znaczeniu może zyskać element elastyczności.
- Ograniczenie nowej podaży powierzchni biurowej. Wobec przedłużających się procesów decyzyjnych po stronie najemców oraz wciąż dużej podaży powierzchni biurowej w budowie, tempo wprowadzania nowych projektów może osłabnąć. Dodatkowym czynnikiem hamującym nową podaż mogą być rosnące oczekiwania banków w zakresie minimalnego poziomu przynajmniej wymaganego przed uruchomieniem kredytu budowlanego.

**5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym**

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 5.12. niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

**5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

**5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

- 5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, a które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

- 5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

W poniższej tabeli zaprezentowana została struktura zobowiązań Emitenta na dzień 30.06.2020 r.

<b>Zobowiązania i rezerwy i zobowiązania</b>	<b>30.06.2020 r.</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>629 702 161,54</b>
Wobec pozostałych jednostek:	465 459 993,97
Kredyty i pożyczki	438 328 181,09
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 615 586,62
Inne zobowiązania finansowe	6 989 429,41
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>286 725 457,65</b>
Wobec jednostek powiązanych:	4 005 000,00
inne	4 005 000,00
Wobec pozostałych jednostek:	282 720 457,65
Kredyty i pożyczki	32 763 033,53
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 589 795,96
Inne zobowiązania finansowe	7 667 367,51
z tytułu dostaw i usług	54 205 126,44
Zaliczki otrzymane na dostawy	64 135 500,00
Zobowiązania z tyt. podatków dotacji, ceł i innych	112 959 805,60
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	366 151,94
inne	8 033 676,67

### 5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Spółka na dzień 30.06.2020 r. nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

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

Zobowiązania warunkowe na dzień 30 czerwca 2020

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/G warant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 30 czerwca 2020 roku	Termin	Przeznaczenie
<b>gwarancja bankowa</b>	Alior Bank S.A.	MOS Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 406 800,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamentum Office
<b>gwarancja bankowa</b>	Alior Bank S.A.	Ormelle Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2 957 354,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. A
<b>gwarancja bankowa</b>	Alior Bank S.A.	Osiglia Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	6 924 280,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. B
<b>gwarancja bankowa</b>	Alior Bank S.A.	Oncino Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	10 390 800,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. C
<b>gwarancja czynszowa</b>	Cavatina Holding S.A.	Ormelle Sp. z o.o., Osiglia Sp. z o.o., Oncino Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	23 799 314,00	31.05.2022	zabezpieczenie ryzyka utraty najemców i/lub czynszów przez kupujących Equal Business Park bud A, B i C (Beneficjentów)
<b>gwarancja czynszowa</b>	Diamentum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	nd	uzależniona od stopnia komercjalizacji i budynku	do czasu wynajęcia wolnej powierzchni, nie później niż 31.03.2025	zwrot wartości czynszów niewynajętej powierzchni w Diamentum Office
<b>RAZEM</b>				<b>47 478 548,00</b>		

**5.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej. Kluczowym dla Grupy jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przełoży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, do tego momentu zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń Rządu RP. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Ze względu na planowane przez Rząd luzowania obostrzeń procesy budowlane nie powinny zostać zatrzymane, a wręcz stopniowo wracać do sposobu organizacji sprzed epidemii, z uwzględnieniem dodatkowych środków ostrożności, które zapewne pozostaną w mocy do czasu wynalezienia szczepionki.

**5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego**

Po dniu 30.06.2020 r. miały miejsce następujące istotne dla oceny sytuacji Emitenta zdarzenia:

- finalizacja zakupu nieruchomości gruntowych w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Palio;
- zakup nieruchomości gruntowych pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Office Ocean Park;
- zakup nieruchomości gruntowej pod pierwszy z etapów inwestycji budowy kompleksu biurowego przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu;
- zakup nieruchomości gruntowej pod drugi etap inwestycji przy ul. Dworkowej w Bielsku- Białej;
- zakup nieruchomości gruntowej pod inwestycję przy ul. Piłsudskiego w Łodzi
- w dniu 13 lutego 2020 roku obligacje serii A zostały wykupione przed terminem zapadalności o wartości 46,7 mln złotych,



- w dniu 5 czerwca 2020 roku obligacje serii C zostały częściowo wykupione w kwocie 20 mln złotych przed terminem zapadalności
- w dniu 30.06.2020 r. obligacje serii D zostały wykupione w terminie zapadalności,
- w dniu 31.07.2020 roku i w dniu 30.09.2020 roku obligacje serii B, BA, BB, BC zostały wykupione w terminie ich zapadalności.
- finalizacja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C), która zgodnie z przyjętym przez Grupę modelem biznesowym zamknęła pełny cykl produkcyjno-inwestycyjny tej inwestycji.
- finalizacja sprzedaży 65% udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o.
- w dniu 28.11.2019 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o wdrożeniu programu motywacyjnego, przewidującego warunkowe podwyższenie kapitału Spółki poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych, które w założeniu zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina. Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji Spółki w dacie i na parametrach określonych w ww. uchwale (warunek podstawowy). W przypadku, gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, w razie spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna. Wskazana powyżej uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych programem na dzień jego rozliczenia i obecnie nie jest możliwa do określenia. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Z uwagi na okoliczność, że instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Spółka nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich uprawnionym osobom zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Spółki za okres, w którym dojdzie do rozliczenia opisanego wyżej programu.
- w dniu 15.07.2020 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o rozszerzeniu programu motywacyjnego przewidującego warunkowe podwyższenie kapitału Spółki poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych, które w założeniu zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina. Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej

akcji Spółki w dacie i na parametrach określonych w ww. uchwale (warunek podstawowy). W przypadku, gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, w razie spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna. Wskazana powyżej uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych programem na dzień jego rozliczenia i obecnie nie jest możliwa do określenia. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Z uwagi na okoliczność, że instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Spółka nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich uprawnionym osobom zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Spółki za okres, w którym dojdzie do rozliczenia opisanego wyżej programu.

#### **5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta**

##### Skład Zarządu Emitenta:

Michał Dziuda - Prezes Zarządu

Rafał Malarz – Wiceprezes Zarządu

Daniel Draga – Wiceprezes Zarządu

Michał Dziuda	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	19.07.2022 roku
Wiek	59 lata
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	<ul style="list-style-type: none"> <li>• od 2017 r. Prezes Zarządu w Tischnera Office Sp. z o.o., Carbon Tower Sp. z o.o., Cavatina</li> <li>• GW Sp. z o.o., Cavatina Holding S.A., Cavatina Office Sp. z o.o., Equal I Sp. z o.o., Diamentum</li> <li>• Office Sp. z o.o., Equal III Sp. z o.o., Cavatina&amp;Partners International Sp. z o.o.</li> <li>• od 2016 Prezes Zarządu spółki 100k sp. z o.o. w Bielsku-Białej</li> <li>• od 2015 do 2017 Członek Rady Nadzorczej PARTNER S.A. w Bielsku-Białej</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• od 2014 do 2017 Przewodniczący Rady Nadzorczej MURAPOL S.A. w Bielsku-Białej</li> <li>• 44</li> <li>• od 2014 Prezes Zarządu Cavatina sp. z o.o. w Krakowie</li> <li>• od 2013 do 2017 Członek Zarządu Locomotive Management Limited w Nikozji (Cypr)</li> <li>• od 2011 do 2017 Członek Zarządu Stelmondo Management Limited z siedzibą w Larnace (Cypr),</li> <li>• od 2010 Prezes Zarządu Midvest sp. z o.o. w Bielsku-Białej</li> <li>• od 2009 do 2012 Prezes Zarządu Medux sp. z o.o.</li> <li>• od 2009 do 2012 Prezes Zarządu MURAPOL Partner S.A. w Bielsku-Białej</li> <li>• od 2008 do 2012 Prezes Zarządu MURAPOL Nord sp. z o.o. w Bielsku-Białej</li> <li>• od 2008 do 2012 Prezes Zarządu Pro Consulting sp. z o.o. w Bielsku-Białej (poprzednio: KRAK DEWELOPER sp. z o.o.)</li> <li>• od 2008 do 2009 Prezes Zarządu MURAPOL PRO sp. z o.o. w Bielsku-Białej</li> <li>• od 2001 do 2014 Członek Zarządu, a następnie Prezes Zarządu MURAPOL S.A. w Bielsku Białej (do 2007 r. MURAPOL sp. z o. o.)</li> </ul>
Wykształcenie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Średnie</li> </ul>
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem,	<p>Podmioty powiązane z Emitentem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAVATINA SPV 12 PREZES ZARZĄDU Od 4 września 2019 r.</li> <li>• CAVATINA SPV 13 PREZES ZARZĄDU Od 4 września 2019 r.</li> <li>• CAVATINA SPV 14 PREZES ZARZĄDU Od 4 września 2019 r.</li> <li>• CAVATINA SPV 11 PREZES ZARZĄDU Od 12 lutego 2019 r.</li> <li>• QUICKWORK PREZES ZARZĄDU Od 1 lutego 2019 r. do 11 lipca 2019 r.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>CAVATINA SPV 7 PREZES ZARZĄDU Od 10 października 2018 r.</li> <li>CAVATINA SPV 9 PREZES ZARZĄDU Od 5 października 2018 r.</li> <li>CAVATINA SPV 8 PREZES ZARZĄDU Od 5 października 2018 r.</li> <li>CAVATINA SPV3 PREZES ZARZĄDU Od 31 lipca 2018 r.</li> <li>CAVATINA SPV 5 PREZES ZARZĄDU Od 22 lipca 2018 r.</li> <li>CAVATINA SPV 4 PREZES ZARZĄDU Od 19 lipca 2018 r.</li> <li>CAVATINA SPV2 PREZES ZARZĄDU Od 2 marca 2018 r.</li> <li>MIDVEST ORGANIZACJA ZALEŻNA Od 21 lutego 2018 r. do 5 marca 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV1 PREZES ZARZĄDU Od 16 lutego 2018 r.</li> <li>CAVATINA &amp; PARTNERS INTERNATIONAL PREZES ZARZĄDU Od 8 lutego 2018 r.</li> <li>EQUAL III PREZES ZARZĄDU Od 10 października 2017 r.</li> <li>CAVATINA OFFICE PREZES ZARZĄDU Od 10 października 2017 r. do 9 listopada 2020 r.</li> <li>EQUAL I PREZES ZARZĄDU Od 29 września 2017 r.</li> <li>DIAMENTUM OFFICE PREZES ZARZĄDU Od 20 września 2017 r.</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>CAVATINA GW PREZES ZARZĄDU Od 16 sierpnia 2017 r.</li> <li>CARBON TOWER PREZES ZARZĄDU Od 16 maja 2017 r.</li> <li>TISCHNERA OFFICE PREZES ZARZĄDU Od 15 maja 2017 r.</li> <li>DEVELOPER MEDIA PREZES ZARZĄDU Od 31 stycznia 2017 r. do 15 maja 2017 r. PREZES ZARZĄDU Od 11 kwietnia 2018 r.</li> <li>MURAPOL REAL ESTATE CZŁONEK ORGANU NADZORU Od 31 maja 2016 r. do 17 października 2016 r.</li> <li>100K PREZES ZARZĄDU Od 17 sierpnia 2015 r.</li> <li>MURAPOL ASSET MANAGEMENT CZŁONEK ORGANU NADZORU Od 30 czerwca 2015 r. do 27 października 2016 r.</li> <li><u>MIDVEST II</u> ORGANIZACJA ZALEŻNA Od 2 marca 2015 r. do 12 kwietnia 2018 r.</li> <li>CAVATINA PREZES ZARZĄDU Od 29 października 2014 r. ORGANIZACJA ZALEŻNA Od 29 października 2014 r.</li> </ul>
<p>Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,</p> <p>Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarzyckiego lub likwidacji.</p>	

Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.

W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.

#### Rafał Malarz

Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	19.07.2022 roku
Wiek	35 lat
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	<ul style="list-style-type: none"> <li>• od 19 lipca 2017 członek zarządu w Cavatina Holding S.A. i kolejnych spółkach Grupy Cavatina</li> <li>• pełnił funkcję prokurenta samoistnego w spółkach Carbon Tower Sp. z o.o. oraz Tischnera Office Sp. z o.o.</li> <li>• od 24 marca 2017 członek zarządu w Deweloper Media Sp. z o.o.</li> <li>• od 26 września 2016 roku członek Rady Nadzorczej PARTNER S. A.</li> <li>• od 26 września 2016 roku członek Rady Nadzorczej MURAPOL ASSET MANAGEMENT S. A</li> <li>• od 2016 do 2017 roku członek Rady Nadzorczej MURAPOL S. A</li> <li>• od 27 kwietnia 2016 roku pełni funkcję prokurenta samoistnego w MIDVEST Sp. z o.o., CAVATINA Sp. z o.o.</li> <li>• od września 2014 roku prowadzi, jako radca prawny, kompleksową obsługę prawną spółek Grupy Cavatina</li> <li>• w okresie od 19 sierpnia 2013 roku do 30 marca 2016 roku pracował jako radca prawny w Dziale Realizacji Inwestycji MURAPOL S.A.</li> <li>• wcześniej w okresie od października 2009 roku do sierpnia 2013 roku wykonywał pracę</li> </ul>

	asystenta prawnego w Kancelarii Nowosielski i Wspólnicy Sp. j. z siedzibą w Bielsku Białej.
Wykształcenie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wyższe</li> </ul>
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem,	<p>Podmioty powiązane z Emitentem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CAVATINA SPV 19 CZŁONEK ZARZĄDU Od 23 września 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 20 CZŁONEK ZARZĄDU Od 23 września 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 21 CZŁONEK ZARZĄDU Od 17 września 2020 r.</li> <li>GIARDINI CZŁONEK ZARZĄDU Od 21 sierpnia 2020 r.</li> <li>JARDIN CZŁONEK ZARZĄDU Od 20 sierpnia 2020 r.</li> <li>SALVATERRA CZŁONEK ZARZĄDU Od 20 lipca 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 18 CZŁONEK ZARZĄDU Od 15 czerwca 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 15 CZŁONEK ZARZĄDU Od 28 maja 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 17 CZŁONEK ZARZĄDU Od 28 maja 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 16 CZŁONEK ZARZĄDU Od 13 maja 2020 r.</li> <li>RESI CAPITAL CZŁONEK ORGANU NADZORU Od 27 kwietnia 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 12 CZŁONEK ZARZĄDU Od 4 września 2019 r.</li> <li>CAVATINA SPV 13 CZŁONEK ZARZĄDU Od 4 września 2019 r.</li> <li>CAVATINA SPV 14</li> </ul>



		CZŁONEK ZARZĄDU Od 4 września 2019 r.
	• CAVATINA SPV 11	CZŁONEK ZARZĄDU Od 12 lutego 2019 r.
	• QUICKWORK	CZŁONEK ZARZĄDU Od 1 lutego 2019 r. do 11 lipca 2019 r.
	• CAVATINA SPV 7	CZŁONEK ZARZĄDU Od 10 października 2018 r.
	• CAVATINA SPV 9	CZŁONEK ZARZĄDU Od 5 października 2018 r.
	• CAVATINA SPV 8	CZŁONEK ZARZĄDU Od 5 października 2018 r.
	• PENSIERI	CZŁONEK ZARZĄDU Od 19 września 2018 r.
	• CAVATINA SPV3	CZŁONEK ZARZĄDU Od 31 lipca 2018 r.
	• CAVATINA SPV 5	CZŁONEK ZARZĄDU Od 22 lipca 2018 r.
	• CAVATINA SPV 4	CZŁONEK ZARZĄDU Od 19 lipca 2018 r.
	• CAVATINA SPV2	CZŁONEK ZARZĄDU Od 2 marca 2018 r.
	• CAVATINA SPV1	CZŁONEK ZARZĄDU Od 16 lutego 2018 r.
	• CAVATINA & PARTNERS INTERNATIONAL	CZŁONEK ZARZĄDU Od 8 lutego 2018 r.
	• CARBON TOWER	PROKURENT Od 22 listopada 2017 r. do 16 kwietnia 2018 r.
		CZŁONEK ZARZĄDU

	Od 16 kwietnia 2018 r.
• EQUAL III	CZŁONEK ZARZĄDU
	Od 10 października 2017 r.
• CAVATINA OFFICE	CZŁONEK ZARZĄDU
	Od 10 października 2017 r.
• EQUAL I	CZŁONEK ZARZĄDU
	Od 29 września 2017 r.
• DIAMENTUM OFFICE	CZŁONEK ZARZĄDU
	Od 20 września 2017 r.
• CAVATINA GW	PROKURENT
	Od 16 sierpnia 2017 r.
	do 2 marca 2018 r.
	CZŁONEK ZARZĄDU
	Od 2 marca 2018 r.
• TISCHNERA OFFICE	PROKURENT
	Od 3 sierpnia 2017 r.
	do 27 kwietnia 2018 r.
	CZŁONEK ZARZĄDU
	Od 27 kwietnia 2018 r.
• DEWELOPER MEDIA	CZŁONEK ZARZĄDU
	Od 15 maja 2017 r.
• PARTNER	CZŁONEK ORGANU NADZORU
	Od 2 grudnia 2016 r.
	do 30 października 2018 r.
• MURAPOL ASSET MANAGEMENT	CZŁONEK ORGANU NADZORU
	Od 27 października 2016 r.
	do 30 października 2018 r.
• MURAPOL REAL ESTATE	CZŁONEK ORGANU NADZORU
	Od 17 października 2016 r.
	do 16 listopada 2017 r.
• MURAPOL	CZŁONEK ORGANU NADZORU
	Od 10 października 2016 r.
	do 3 stycznia 2018 r.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>100K PROKURENT Od 21 czerwca 2016 r. do 20 listopada 2019 r. CZŁONEK ZARZĄDU Od 20 listopada 2019 r.</li> <li>CAVATINA PROKURENT Od 20 czerwca 2016 r.</li> <li>MIDVEST PROKURENT Od 10 czerwca 2016 r.</li> </ul>
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.	
<b>Daniel Draga</b>	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	19.07.2022 roku
Wiek	36 lat
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	Wcześniej pracował jako Manager w Dziale Doradztwa Transakcyjnego w EY Poland(Warszawa) oraz pełnił rolę Managera w Dziale Audytu w EY Poland (EY Assurance, Audit and Accounting Services). Posiada ponad 10-letnie doświadczenie zawodowe, które zdobył w działach i branżach Corporate Finance,

	Rachunkowości, Audytu i Doradztwa Transakcyjnego w EY.
<b>Wykształcenie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wyższe</li> </ul>
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem,	<p>Podmioty powiązane z Emitentem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CAVATINA SPV 19 CZŁONEK ZARZĄDU Od 23 września 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 20 CZŁONEK ZARZĄDU Od 23 września 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 21 CZŁONEK ZARZĄDU Od 17 września 2020 r.</li> <li>GIARDINI CZŁONEK ZARZĄDU Od 21 sierpnia 2020 r.</li> <li>JARDIN CZŁONEK ZARZĄDU Od 20 sierpnia 2020 r.</li> <li>SALVATERRA CZŁONEK ZARZĄDU Od 20 lipca 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 18 CZŁONEK ZARZĄDU Od 15 czerwca 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 15 CZŁONEK ZARZĄDU Od 28 maja 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 17 CZŁONEK ZARZĄDU Od 28 maja 2020 r.</li> <li>CAVATINA SPV 16 CZŁONEK ZARZĄDU Od 13 maja 2020 r.</li> <li>RESI CAPITAL CZŁONEK ORGANU NADZORU Od 27 kwietnia 2020 r.</li> <li>FUNDACJA „FIDUCIA” CZŁONEK ORGANU NADZORU Od 6 grudnia 2019 r.</li> <li>100K CZŁONEK ZARZĄDU Od 20 listopada 2019 r.</li> <li>CAVATINA SPV 12</li> </ul>

		CZŁONEK ZARZĄDU Od 4 września 2019 r.
	• CAVATINA SPV 13	CZŁONEK ZARZĄDU Od 4 września 2019 r.
	• CAVATINA SPV 14	CZŁONEK ZARZĄDU Od 4 września 2019 r.
	• CAVATINA SPV 11	CZŁONEK ZARZĄDU Od 12 lutego 2019 r.
	• QUICKWORK	CZŁONEK ZARZĄDU Od 1 lutego 2019 r. do 11 lipca 2019 r.
	• CAVATINA SPV 7	CZŁONEK ZARZĄDU Od 10 października 2018 r.
	• CAVATINA SPV 9	CZŁONEK ZARZĄDU Od 5 października 2018 r.
	• CAVATINA SPV 8	CZŁONEK ZARZĄDU Od 5 października 2018 r.
	• PENSIERI	CZŁONEK ZARZĄDU Od 19 września 2018 r.
	• CAVATINA SPV3	CZŁONEK ZARZĄDU Od 31 lipca 2018 r.
	• CAVATINA SPV 5	CZŁONEK ZARZĄDU Od 22 lipca 2018 r.
	• CAVATINA SPV 4	CZŁONEK ZARZĄDU Od 19 lipca 2018 r.
	• TISCHNERA OFFICE	CZŁONEK ZARZĄDU Od 27 kwietnia 2018 r.
	• CARBON TOWER	CZŁONEK ZARZĄDU Od 16 kwietnia 2018 r.
	• DEWELOPER MEDIA	CZŁONEK ZARZĄDU

	<p style="text-align: right;">Od 11 kwietnia 2018 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAVATINA SPV2  <div style="text-align: right;">CZŁONEK ZARZĄDU Od 2 marca 2018 r.</div> </li> <li>• CAVATINA GW  <div style="text-align: right;">CZŁONEK ZARZĄDU Od 2 marca 2018 r.</div> </li> <li>• CAVATINA SPV1  <div style="text-align: right;">CZŁONEK ZARZĄDU Od 16 lutego 2018 r.</div> </li> <li>• CAVATINA &amp; PARTNERS INTERNATIONAL  <div style="text-align: right;">CZŁONEK ZARZĄDU Od 8 lutego 2018 r.</div> </li> <li>• ONE VISION CAPITAL  <div style="text-align: right;">CZŁONEK ORGANU NADZORU Od 13 października 2017 r. do 8 maja 2018 r.</div> </li> <li>• EQUAL III  <div style="text-align: right;">CZŁONEK ZARZĄDU Od 10 października 2017 r.</div> </li> <li>• CAVATINA OFFICE  <div style="text-align: right;">CZŁONEK ZARZĄDU Od 10 października 2017 r.</div> </li> <li>• EQUAL I  <div style="text-align: right;">CZŁONEK ZARZĄDU Od 29 września 2017 r.</div> </li> <li>• DIAMENTUM OFFICE  <div style="text-align: right;">CZŁONEK ZARZĄDU Od 20 września 2017 r.</div> </li> </ul>
<p>Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,</p>	
<p>Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.</p>	
<p>Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</p>	
<p>Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.</p>	

Nie w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.

**Skład Rady Nadzorczej Emitenta:**

Filip Dziuda – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sebastian Kulejewski – Członek Rady Nadzorczej

Piotr Jasiński – Członek Rady Nadzorczej

Paulina Dziuda – Członek Rady Nadzorczej

Filip Dziuda	
Zajmowane stanowisko	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	22.07.2023 roku
Wiek	32 lata
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	Dyrektor Komercjalizacji i Akwizycji oraz od 2017 Przewodniczący Rady Nadzorczej w Cavatina Holding S.A. Odpowiada za relacje inwestorskie z zewnętrznymi kontrahentami oraz sprawuje funkcję koordynatora w departamencie leasingu powierzchni biurowych budynków w Krakowie, Wrocławiu, Warszawie i Gdańsku. Od początku istnienia GK odpowiada za proces akwizycji gruntów pod nowe inwestycje w Polsce i za granicą. Swoje doświadczenie w sektorze finansowym zdobywał w sektorze sprzedaży na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ukończył Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie na kierunku Finanse i Rachunkowość.
Wykształcenie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wyższe</li> </ul>
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem,	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mniejszościowe udziały w spółce będącej jedynym współnikiem Emitenta tj. Cavatina Sp. z o.o.</li> <li>RESI CAPITAL CZŁONEK ORGANU NADZORU Od 27 kwietnia 2020 r.</li> <li>CAVATINA HOLDING CZŁONEK ORGANU NADZORU Od 16 sierpnia 2017 r.</li> </ul>



Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarzyckiego lub likwidacji.

Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.

Nie w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.

#### Sebastian Kulejewski

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	22.07.2023 roku
Wiek	35 lat
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	Członek Rady Nadzorczej w firmie Cavatina Holding S.A. oraz Dyrektor Działu Realizacji Inwestycji. Odpowiada za nadzór i kompletne przeprowadzanie procesów budowlanych inwestycji Grupy. W swojej wcześniejszej karierze nadzorował budowę takich obiektów jak Centrum Badawczo-Rozwojowe dla przemysłu lotniczego firmy Hamilton Sundstrand w Rzeszowie, centrum danych Polcom w Skawinie oraz wielu innych projektów komercyjnych i mieszkaniowych. Prowadzi działalność gospodarczą w zakresie budownictwa i konstrukcji budowlanych niekonkurencyjną w stosunku do firmy Cavatina Holding S.A.
Wykształcenie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Średnie</li> </ul>
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba	<ul style="list-style-type: none"> <li>FUNDACJA „FIDUCIA” CZŁONEK ORGANU NADZORU Od 6 grudnia 2019 r.</li> <li>CAVATINA HOLDING CZŁONEK ORGANU NADZORU</li> </ul>

nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem,	Od 16 sierpnia 2017 r.
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
Nie w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.	

Piotr Jasiński	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	22.07.2023 roku
Wiek	45 lat
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	Członek Rady Nadzorczej w firmie Cavatina Holding S.A. oraz Dyrektor Działu Projektowania – kierownik zespołu projektowego Cavatina & Partners. Ukończył Politechnikę Śląską w Gliwicach na wydziale Architektura i Urbanistyka. Ma wieloletnie doświadczenie w projektowaniu i kierowaniu zespołami projektowymi. Od 2004 r. posiada uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń. Od 2005r jest Członkiem Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej. Jest autorem projektów Equal Business Park w Krakowie oraz Diamentum Office i Carbon Tower we Wrocławiu. We wcześniejszej karierze projektował i kierował zespołami projektowymi odpowiedzialnymi za liczne obiekty biurowe oraz handlowe między innymi w Katowicach, Siemianowicach, Tychach,

	Bydgoszczy i Elblągu. Prowadzi biuro projektowe pod nazwą Piotr Jasiński Architekci w Tychach, które nie jest niekonkurencyjne w stosunku do firmy Cavatina Holding S.A.
Wykształcenie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wyższe</li> </ul>
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem,	<u>CAVATINA HOLDING</u> CZŁONEK ORGANU NADZORU Od 16 sierpnia 2017 r.
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
Nie w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.	

Paulina Dziuda	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	22.07.2023 roku
Wiek	28 lat
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	Dyrektor Działu Aranżacji i Wycen, odpowiedzialna m. in. za kompleksowe prowadzenie, wraz z podległym zespołem, kluczowych procesów fit-out'owych dla największych i najbardziej renomowanych Klientów Emitenta i przygotowanie powierzchni najmu w budynkach biurowych

	<p>należących do GK CAVATINA. Od 2020 członek Rady Nadzorczej w Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie oraz udziałowiec w CAVATINA sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Od początku istnienia GK CAVATINA odpowiada za przygotowanie, w powyższym zakresie, procedur, opracowywanie know-how oraz dostarczanie wysokiej jakości materiałów architektonicznych i dotyczących designu, przygotowywanych w procesach związane z projektowaniem i wykonaniem aranżacji w biurach klasy A realizowanych w ramach inwestycji znajdującej się w portfolio spółek celowych Emitenta w Polsce. Swoje doświadczenie w projektowaniu inwestycji oraz aranżacji zdobywała w sektorze związanym z projektowaniem obiektów budowlanych na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Posiada wykształcenie wyższe na kierunku architektura.</p>
Wykształcenie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wyższe</li> </ul>
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem,	<p><u>CAVATINA HOLDING</u>            CZŁONEK ORGANU NADZORU            Od 31 sierpnia 2020 r.</p>
Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarzyckiego lub likwidacji.	
Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
Nie w okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie	

ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.

**5.22. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu**

Struktura akcjonariatu Emitenta przedstawia tabela opisana poniżej.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Procentowy udział w głosach na walnym zgromadzeniu
Cavatina sp. z o. o.	226 176 574	100%	226 176 574	100%
<b>RAZEM</b>	<b>226 176 574</b>	<b>100%</b>	<b>226 176 574</b>	<b>100%</b>

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego większościowym udziałowcem Cavatina sp. z o. o. jest Pan Michał Dzuda posiadający 3 645 196 udziałów, stanowiących 92% kapitału zakładowego. Pozostałe udziały posiada Pan Filip Dziuda oraz Pani Paulina Dziuda.

## INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

**VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE****Oświadczenia Zarządu****Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego**

Niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Rafał  
Paweł  
Malarz

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Paweł Malarz  
Data: 2020.11.24  
16:59:38 +01'00'

Michał Piotr  
Dziuda

Elektronicznie  
podpisany przez  
Michał Piotr Dziuda  
Data: 2020.11.24  
17:01:58 +01'00'

Daniel  
Draga

Elektronicznie  
podpisany przez  
Daniel Draga  
Data: 2020.11.24  
17:15:04 +01'00'

**Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego**

Niniejszym oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa

krajowego.

Rafał  
Paweł  
Malarz

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Paweł Malarz  
Data: 2020.11.24  
17:00:54 +01'00'

Michał  
Piotr  
Dziuda

Elektronicznie  
podpisany przez  
Michał Piotr  
Dziuda  
Data: 2020.11.24  
17:02:53 +01'00'

Daniel  
Draga

Elektronicznie  
podpisany przez  
Daniel Draga  
Data: 2020.11.24  
17:14:34 +01'00'

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	Kurs EURPLN		4,3000	4,2585
Wyszczególnienie	31.12.2018 PLN	31.12.2019 PLN	31.12.2018 EUR	31.12.2019 EUR
Aktywa trwałe, w tym:	976 455 362	1 323 463 749	227 082 642	310 781 672
Inwestycje długoterminowe	877 282 781	1 222 355 339	204 019 251	287 038 943
Aktywa obrotowe, w tym:	125 116 882	176 620 784	29 096 949	41 474 882
Zapasy	25 661 426	58 355 684	5 967 773	13 703 343
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	27 093 401	52 225 516	6 300 791	12 263 829
Kapitał własny	425 824 645	501 539 871	99 028 987	117 773 834
Zobowiązania długoterminowe	429 386 515	613 649 544	99 857 329	144 099 928
Zobowiązania krótkoterminowe	167 737 468	289 740 313	39 008 714	68 038 115
Przychody netto ze sprzedaży	21 124 347	39 466 087	4 912 639	9 267 603
Zysk/strata na działalności operacyjnej	231 753 770	120 121 316	53 896 226	28 207 424
Zysk/strata brutto	217 761 617	107 898 357	50 642 237	25 337 174
Zysk/strata netto	174 535 828	85 709 600	40 589 727	20 126 711



---

**6.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2019**

**GRUPA KAPITAŁOWA**

**CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK  
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU  
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA**

Kraków, 25 czerwca 2020 roku

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	4
1. Informacje ogólne.....	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	4
3. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....	4
4. Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu.....	6
5. Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych.....	6
6. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości.....	7
6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	7
6.2. Wartości niematerialne i prawne.....	7
6.3. Wartość firmy.....	8
6.4. Środki trwałe.....	8
6.5. Środki trwałe w budowie.....	9
6.6. Zasady konsolidacji.....	9
6.7. Inwestycje w nieruchomości.....	9
6.8. Aktywa finansowe.....	9
6.9. Zapasy.....	11
6.10. Należności krótko- i długoterminowe.....	11
6.11. Transakcje w walucie obcej.....	11
6.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	12
6.13. Rozliczenia międzyokresowe.....	12
6.14. Kapitał podstawowy.....	12
6.15. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu.....	12
6.16. Koszty finansowania zewnętrznego.....	12
6.17. Odroczone podatek dochodowy.....	12
6.18. Uznawanie przychodów.....	14
7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.....	14
8. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	14
Bilans.....	15
Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny).....	19
skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.....	20
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia).....	22
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	24
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów.....	24
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu.....	24
3. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.....	24
4. Wartości niematerialne i prawne.....	25
5. Rzeczowe aktywa trwałe.....	27
6. Inwestycje.....	29
6.1. Inwestycje długoterminowe.....	29
6.2. Inwestycje krótkoterminowe.....	32
6.3. Aktywa finansowe.....	33
7. Rozliczenia międzyokresowe czynne.....	34
8. Kapitały.....	34
9. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	35

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

10.	Odpisy aktualizujące wartość należności.....	43
11.	Zobowiązania długoterminowe.....	43
12.	Rozliczenia międzyokresowe bierne.....	43
13.	Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy.....	44
14.	Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także weksłowe.....	44
15.	Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży.....	44
16.	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie.....	45
17.	Odpisy aktualizujące wartość zapasów.....	45
18.	Podatek dochodowy.....	45
19.	Koszty w układzie rodzajowym.....	47
20.	Pozostałe przychody operacyjne.....	47
21.	Pozostałe koszty operacyjne.....	47
22.	Przychody finansowe.....	47
23.	Koszty finansowe.....	48
24.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	48
25.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.....	48
26.	Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe.....	49
27.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej.....	49
28.	Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, oraz emeryturach wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących 50	
29.	Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach ze stronami powiązanymi.....	51
30.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.....	53
31.	Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący.....	53
32.	Instrumenty finansowe.....	53
33.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.....	54

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) obejmuje okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Bieżący rok obrotowy jest pierwszym okresem dla którego zgodnie z UoR Jednostka dominująca jest zobowiązana do przygotowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

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

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

Czas trwania Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi i docelowa sprzedaż wynajętych obiektów.

### 2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę dominującą i jednostki podporządkowane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2019 roku. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki powiązane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności. Zarząd Jednostki dominującej w swojej analizie uwzględnił również wpływ epidemii wirusa COVID-19, która została szerzej opisana w nocie dotyczącej zdarzeń następujących po dniu bilansowym. Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza gromadzenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe, które podlegają prolongacie oraz kredyty na finansowanie podatku VAT, które spłacane są ze zwrotów podatku VAT do poszczególnych spółek z Grupy. Ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem żadnego zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

### 3. JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Poprzez jednostki podporządkowane Grupa rozumie jednostki zależne, współzależne oraz stowarzyszone. Jednocześnie poprzez jednostki zależne Grupa rozumie jednostki kontrolowane przez Grupę, poprzez jednostki współzależne rozumie jednostki współkontrolowane przez wspólników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy, poprzez jednostki stowarzyszone rozumie jednostki, w których posiada zaangażowanie w kapitale, oraz na które wywiera znaczący wpływ. Poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki Grupa rozumie jakiegokolwiek



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. W przypadku jednostki stowarzyszonej, trwałe powiązanie występuje zawsze chyba, że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych. Szczegółowe informacje na temat tych jednostek przedstawiono poniżej:

**Jednostki zależne:**

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko- Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%
Tischnera Office sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i>	100%	n/d
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony.

#### 4. JEDNOSTKI, W KTÓRYCH GRUPA JEST ZAANGAŻOWANA W KAPITALE JEDNAK NIE WYWIERA ZNACZĄCEGO WPLYWU

Grupa Kapitałowa poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakikolwiek udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie była zaangażowana w kapitale Jednostki, w której nie wywierałaby znaczącego wpływu.

#### 5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY/ POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią). W okresie tym utworzono kilka nowych celowych spółek zależnych.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

W okresie porównawczym Cavatina Holding S.A. z dniem 26.02.2018 r., w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, który został pokryty wkładami niepieniężnymi, objęła 100% udziałów w spółkach zależnych: Diamantum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej. Ponadto z dniem 31.07.2018 r. objęła wkładem niepieniężnym w postaci aportu 100% udziałów w spółce zależnej Equal I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

W związku z aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki Diamantum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku – Białej, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26.02.2018 został podwyższony kapitał zakładowy Jednostki dominującej o kwotę 55.394.789,00 PLN (zarejestrowany w KRS dnia 29.03.2018).

W związku z aportem udziałów w kapitale zakładowym spółki EQUAL I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 31.07.2018 kapitał zakładowy Jednostki dominującej został podwyższony o kwotę 50.463.148,00 PLN (zarejestrowany w KRS dnia 17.08.2018).

## 6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

### 6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”) oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, która została zmodyfikowana w przypadku:

- inwestycji w nieruchomości,
- instrumentów finansowych.

Rachunek zysków i strat Grupa sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

### 6.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Grupy Kapitałowej korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Patenty, licencje, znaki firmowe	2 lata
Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 10 000,00 zł w dniu przyjęcia do użytkowania — jednorazowe spisanie w koszty amortyzacji.

W przypadku zakończenia prac rozwojowych, prowadzonych przez Grupę na własne potrzeby, amortyzuje się je przez okres ekonomicznej użyteczności rezultatów prac rozwojowych. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować tego okresu, Spółka przyjmuje nie dłuższy niż 5-letni okres dokonywania odpisów.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

### 6.3. Wartość firmy

Wartość firmy jest to nadwyżka ceny nabycia jednostki lub jej zorganizowanej części nad niższą od niej wartością przejętych aktywów netto wycenionych według wartości godziwych. Wykazuje się ją w aktywach bilansu w odrębnej pozycji „Wartości niematerialnych i prawnych” jako „wartość firmy”.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Wartość firmy	20 lat
---------------	--------

Grupa dokonuje odpisów amortyzacyjnych od wartości firmy przez okres jej ekonomicznej użyteczności. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować tego okresu, Spółka dokonuje odpisów przez okres nie dłuższy niż pięć lat.

W odniesieniu do wartości firmy powstałej na skutek nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki Cavatina Sp. z o.o., obejmującej Pion Generalnego Wykonawstwa, Grupa dokonuje odpisów amortyzacyjnych przez okres 20 lat ze względu na planowany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez działalność związaną z generalnych wykonawstwem.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanej wartości firmy nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z nią. Jeśli istnieją przesłanki przeprowadzany jest test na trwałą utratę wartości. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

### 6.4. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki 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, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	do 10 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	do 10 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 10 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10 tysięcy złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**6.5. Środki trwale w budowie**

Środki trwale w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwale w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

**6.6. Zasady konsolidacji**

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej, przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości.

W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie istotne transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

**6.7. Inwestycje w nieruchomości**

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) zalicza się takie nieruchomości, których spółki Grupy Kapitałowej nie użytkują na własne potrzeby, ale które spółki, dla których jedynym majątkiem są nieruchomości inwestycyjne i działalność z nimi związana jest podstawową i jedyną działalnością tych spółek, posiadają w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu. Inwestycje w nieruchomości wyceniane są do wartości godziwej, a skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/przychodów operacyjnych. Grupa stosuje bezpośrednio zapisy wynikające z ustawy w zakresie prezentacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Zdaniem Grupy i spółek prowadzących inwestycje zapisy te wiernie odzwierciedlają charakter i naturę ich działalności.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie również wyceniane są wartości godziwej. Wartość godziwą inwestycji w trakcie budowy stanowi wartość rynkowa gruntu, na którym posadowiona jest inwestycja oraz poniesione do dnia bilansowe nakłady na budowę. Nakłady na budowę obejmują wartość usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich (z uwzględnieniem marży generalnego wykonawcy) oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów (np. podatków i opłat) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji w tym związanych z tym finansowaniem instrumentów pochodnych.

**6.8. Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczoną zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

<i>Kategoria</i>	<i>Sposób wyceny</i>
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny do momentu sprzedaży inwestycji lub obniżenia się jej wartości. W tym momencie łączny zysk lub strata z tytułu aktualizacji wyceny jest odnoszony na rachunek zysków i strat

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe niebędące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

#### Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Grupa ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**6.9. Zapasy**

Zapasy, są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia oraz ceny sprzedaży netto. Rozchód i wycena zapasów ujmowane są metodą „identyfikacji kosztów rzeczywistych”. Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększona o należną dotację przedmiotową.

Zakupione grunty związane z realizowanymi inwestycjami do momentu uzyskania pozwolenia na budowę, prezentowane są jako towary, w cenie nabycia, która odpowiada ich wartości godziwej, a po rozpoczęciu inwestycji do momentu oddania inwestycji do użytkowania klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

**6.10. Należności krótko- i długoterminowe**

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

**6.11. Transakcje w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
USD	3,7977	3,7597
EUR	4,2585	4,3000
GBP	4,9971	4,7895

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

- pozycje bilansowe są przeliczane na walutę polską po średnim kursie, ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski, na dzień bilansowy
- 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 31 grudnia 2019 i 31 grudnia 2018:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
EUR	4,2585	4,3000

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Uśredniony kurs NBP za okres od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 oraz za okres od 01 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018:

	2019	2018
EUR	4,3018	4,2669

#### 6.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

#### 6.13. Rozliczenia międzyokresowe

Spółki Grupy Kapitałowej dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

#### 6.14. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym.

Wypłacone przez Jednostkę dominującą w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

#### 6.15. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu, za wyjątkiem sytuacji, w której instrument finansowy zabezpiecza ryzyko stopy procentowej lub ryzyko walutowe związane z zaciągniętym zobowiązaniem na potrzeby realizacji inwestycji - w takiej sytuacji do momentu oddania inwestycji do użytkowania wycena instrumentu pochodnego odnoszona jest na wartość inwestycji (tj. produkcji w toku).

#### 6.16. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące realizacji inwestycji, przez okres budowy są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli dotyczą zobowiązania, które zostało zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### 6.17. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych 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 i straty chyba, że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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 dochodowego 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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Grupa w bilansie prezentuje pozycję kapitału własnego netto, tj. po ujęciu zobowiązania lub należności z tytułu podatku dochodowego.

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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

**6.18. Uznawanie przychodów**

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że spółki Grupy uzyskają korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

**6.18.1. Sprzedaż inwestycji**

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności inwestycji zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

**6.18.2. Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług najmu powierzchni biurowych są rozpoznawane z uwzględnieniem ewentualnych wakacji czynszowych przyznanych najemcy, tj. przy zastosowaniu tzw. metody czynszu efektywnego.

**6.18.3. Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej) jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

**6.18.4. Dywidendy**

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki, w którą Grupa Kapitałowa zainwestowała, uchwały o podziale zysku przysługującej dywidendy, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

**7. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM**

Bieżący rok obrotowy jest pierwszym okresem dla którego przygotowano zostało skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Sprawozdania jednostkowe spółek wchodzących w skład grupy za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

**8. KRYTERIA WYLĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W bieżącym roku obrotowym wszystkie jednostki podporządkowane zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**BILANS**
**Aktywa**

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 323 463 748,90</b>	<b>976 455 361,92</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>4</b>	<b>74 428 914,07</b>	<b>78 585 346,78</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		74 077 980,80	78 251 388,20
3. Inne wartości niematerialne i prawne		350 933,27	333 958,58
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>5</b>	<b>2 460 035,90</b>	<b>3 022 294,06</b>
1. Środki trwałe		2 460 035,90	3 021 481,05
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		502 461,38	569 423,87
c) urządzenia techniczne i maszyny		500 110,41	581 525,62
d) środki transportu		998 146,54	1 308 744,24
e) inne środki trwałe		459 317,57	561 787,32
2. Środki trwałe w budowie		-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	813,01
<b>IV. Należności długoterminowe</b>		<b>3 259 926,85</b>	-
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		3 259 926,85	-
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>6.1</b>	<b>1 222 355 339,08</b>	<b>877 282 781,31</b>
1. Nieruchomości		1 211 385 615,51	870 654 510,42
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		8 333 449,35	5 659 192,96
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		8 331 234,93	5 656 956,96
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		8 331 234,93	5 656 956,96
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) w pozostałych jednostkach		2 214,42	2 236,00
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2 214,42	2 236,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		2 636 274,22	969 077,93
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7</b>	<b>20 959 533,00</b>	<b>17 564 939,77</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>18</b>	20 236 717,61	11 133 109,07
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		722 815,39	6 431 830,70

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>Aktywa</b>			
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>176 620 783,68</b>	<b>125 116 882,11</b>
<b>I. Zapasy</b>		<b>58 355 684,23</b>	<b>25 661 425,64</b>
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		24 254 882,42	9 567 357,78
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		29 358 586,44	13 000 340,50
5. Zaliczki na dostawy i usługi		4 742 215,37	3 093 727,36
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>30 536 767,36</b>	<b>24 145 555,76</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		582 036,00	300 657,90
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		582 036,00	154 032,90
- do 12 miesięcy		582 036,00	154 032,90
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	146 625,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		29 954 731,36	23 844 897,86
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		13 355 757,61	4 608 936,21
- do 12 miesięcy		13 355 757,61	4 608 936,21
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		16 030 071,33	16 377 863,24
c) inne		568 902,42	2 858 098,41
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>6.2</b>	<b>75 668 937,38</b>	<b>68 953 547,71</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		75 668 937,38	68 953 547,71
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		14 948 860,07	41 331 668,90
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		14 948 860,07	41 331 668,90
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		8 494 561,60	528 477,93
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		8 494 561,60	528 477,93
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>24</b>	52 225 515,71	27 093 400,88
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		52 221 299,60	27 084 134,80
- inne środki pieniężne		4 216,11	9 266,08
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7</b>	<b>12 059 394,71</b>	<b>6 356 353,00</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 500 084 532,58</b>	<b>1 101 572 244,03</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

<b>Pasywa</b>			
	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>501 539 871,26</b>	<b>425 824 644,80</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>8</b>	<b>226 176 574,00</b>	<b>226 176 574,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		<b>99 719,36</b>	<b>99 719,36</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		-	-
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>2 364,85</b>	<b>- 3 261,80</b>
<b>VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>189 551 613,24</b>	<b>25 015 785,42</b>
<b>VII. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>85 709 599,81</b>	<b>174 535 827,82</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		-	-
<b>B. Kapitały mniejszości</b>		-	-
<b>C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>		-	-
<b>I. Ujemna wartość jednostki zależne</b>		-	-
<b>II. Ujemna wartość jednostki współzależne</b>		-	-
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>998 544 661,32</b>	<b>675 747 599,23</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>53 866 462,74</b>	<b>50 521 493,65</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>18</b>	53 857 945,74	50 467 879,58
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
- długoterminowa		-	-
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		8 517,00	53 614,07
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		8 517,00	53 614,07
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>11</b>	<b>613 649 543,69</b>	<b>429 386 514,81</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		31 697 959,01	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		581 951 584,68	429 386 514,81
a) kredyty i pożyczki	<b>9</b>	541 559 639,16	356 315 487,92
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	<b>9</b>	29 268 162,67	60 960 199,32
c) inne zobowiązania finansowe		4 932 279,90	6 646 906,71
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		6 191 502,95	5 463 920,86

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2019 roku	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
<b>Pasywa</b>			
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>289 740 313,14</b>	<b>167 737 468,41</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		846 825,84	39 042 765,70
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	5 467 921,88
- do 12 miesięcy		-	5 467 921,88
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		846 825,84	33 574 843,82
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		288 893 487,30	128 694 702,71
a) kredyty i pożyczki	9	87 363 765,36	33 957 418,85
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	68 938 268,57	36 565 818,31
c) inne zobowiązania finansowe		595 537,28	9 998 163,92
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		47 982 327,91	31 264 926,85
- do 12 miesięcy		47 982 327,91	31 264 926,85
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		64 135 500,00	-
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		7 203 607,55	9 400 227,41
h) z tytułu wynagrodzeń		471 263,53	166 017,78
i) inne		12 203 217,10	7 342 129,59
4. Fundusze specjalne		-	-
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>12</b>	<b>41 288 341,75</b>	<b>28 102 122,36</b>
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		41 288 341,75	28 102 122,36
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		41 288 341,75	28 102 122,36
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 500 084 532,58</b>	<b>1 101 572 244,03</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)**

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>15</b>	<b>39 466 086,67</b>	<b>21 124 346,52</b>
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		19 200,00	14 070,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		37 886 364,06	21 082 788,06
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 579 722,61	41 558,46
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>23 316 664,09</b>	<b>11 044 861,80</b>
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	19	22 073 314,43	11 041 111,30
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 243 349,66	3 750,50
<b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>		<b>16 149 422,58</b>	<b>10 079 484,72</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	19	<b>2 888 078,78</b>	<b>1 250 260,61</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	19	<b>19 087 545,90</b>	<b>19 246 648,29</b>
<b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>- 5 826 202,10</b>	<b>- 10 417 424,18</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	20	<b>132 632 422,12</b>	<b>247 491 579,45</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		130 442 196,67	247 160 129,61
IV. Inne przychody operacyjne		2 190 225,45	331 449,84
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	21	<b>6 684 904,20</b>	<b>5 320 385,01</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		6 684 904,20	5 320 385,01
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>120 121 315,82</b>	<b>231 753 770,26</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	22	<b>8 268 750,38</b>	<b>3 206 583,56</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki, w tym:		3 085 866,74	2 920 473,81
- od jednostek powiązanych		2 844 680,23	2 595 866,52
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		4 578 566,52	-
V. Inne		604 317,12	286 109,75
<b>K. Koszty finansowe</b>	23	<b>20 491 708,84</b>	<b>17 198 736,75</b>
I. Odsetki, w tym:		15 799 317,67	10 009 581,39
- dla jednostek powiązanych		1 421 621,77	1 498 101,62
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	1 600 406,48
IV. Inne		4 692 391,17	5 588 748,88
<b>L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+L)</b>		<b>107 898 357,36</b>	<b>217 761 617,07</b>
<b>N. Odpis wartości firmy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
O. Odpis ujemnej wartości firmy		-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)</b>		<b>107 898 357,36</b>	<b>217 761 617,07</b>
<b>S. Podatek dochodowy</b>	18	<b>22 188 757,55</b>	<b>43 225 789,25</b>
<b>T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>U. Zyski/ (straty) mniejszości</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>W. Zysk/ (strata) netto (R-S-T+/- U)</b>		<b>85 709 599,81</b>	<b>174 535 827,82</b>



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM**

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>		<b>425 824 644,80</b>	<b>120 318 637,00</b>
- korekty błędów		-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>		<b>425 824 644,80</b>	<b>120 318 637,00</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		226 176 574,00	120 318 637,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		-	105 857 937,00
a) zwiększenie (z tytułu)		-	105 857 937,00
- wydania udziałów (emisji akcji)		-	105 857 937,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- umorzenia udziałów (akcji)		-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		226 176 574,00	226 176 574,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		99 719,36	-
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		-	99 719,36
a) zwiększenie (z tytułu)		-	99 719,36
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		-	-
- podziału zysku (ustawowo)		-	99 719,36
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- pokrycia straty		-	-
- korekta wartości wniesionego aportu		-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		99 719,36	99 719,36
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- zbycia środków trwałych		-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		-	-
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu		-3 261,80	-
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia		5 626,65	-3 261,80
a) zwiększenie (z tytułu)		5 626,65	-
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,		5 626,65	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	3 261,80
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,		-	3 261,80
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu		2 364,85	-3 261,80
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		199 551 613,24	30 271 088,54
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		199 551 613,24	30 271 088,54
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		199 551 613,24	30 271 088,54
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		10 000 000,00	5 255 303,12
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy		-	99 719,36
- dywidenda		10 000 000,00	-
- nabycie jednostek zależnych		-	5 155 583,76

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		189 551 613,24	25 015 785,42
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
6.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		189 551 613,24	25 015 785,42
7. Wynik netto		85 709 599,81	174 535 827,82
a) zysk netto		85 709 599,81	174 535 827,82
b) strata netto		-	-
c) odpisy z zysku		-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>		<b>501 539 871,26</b>	<b>425 824 644,80</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>501 539 871,26</b>	<b>425 824 644,80</b>





Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)**

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>85 709 599,81</b>	<b>174 535 827,82</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>- 70 972 901,09</b>	<b>- 184 615 886,78</b>
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych		-	-
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
3. Amortyzacja		5 319 455,27	5 287 620,12
4. Odpisy wartości firmy		-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		-874 121,27	793 128,74
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		10 158 423,45	10 248 236,85
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej		-130 442 196,67	-247 160 129,61
9. Zmiana stanu rezerw		3 344 969,09	40 627 045,04
10. Zmiana stanu zapasów	25	-44 072 555,26	-21 477 663,68
11. Zmiana stanu należności	25	-9 651 138,45	-3 442 487,22
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25	67 377 928,11	53 414 192,35
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	25	4 088 584,45	-11 276 358,80
14. Inne korekty z działalności operacyjnej		23 777 750,19	-11 629 470,57
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>		<b>14 736 698,72</b>	<b>- 10 080 058,96</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>135 417 455,38</b>	<b>21 431 870,53</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		79 554 303,49	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		-	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		-	-
- odsetki		-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		55 863 151,89	21 431 870,53
<b>II. Wydatki</b>		<b>318 061 892,80</b>	<b>240 063 397,68</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		653 229,39	780 014,67
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		278 462 172,43	191 074 721,79
3. Na aktywa finansowe, w tym:		-	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		38 946 490,98	48 208 661,22
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>- 182 644 437,42</b>	<b>- 218 631 527,15</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>379 227 629,08</b>	<b>293 943 789,96</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		360 035 629,08	248 633 037,63
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		19 192 000,00	45 310 752,33
4. Inne wpływy finansowe		-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>II. Wydatki</b>	<b>186 193 082,55</b>	<b>44 711 875,80</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	10 000 000,00	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	124 280 194,21	13 330 052,54
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	20 450 000,00	20 906 750,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	609 733,37	479 683,62
8. Odsetki	30 853 154,97	9 995 389,64
9. Inne wydatki finansowe	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>193 034 546,53</b>	<b>249 231 914,16</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>25 126 807,83</b>	<b>20 520 328,05</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>25 132 114,83</b>	<b>13 528 517,13</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	5 307,00	-2 335,54
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>27 093 400,88</b>	<b>6 575 408,37</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>52 225 515,71</b>	<b>27 093 400,88</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	345 094,75	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

---

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

**1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH  
UJĘTYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU  
OBROTOWEGO I KOREKTY ISTOTNYCH BŁĘDÓW**

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 25 czerwca 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

W bieżącym roku obrotowym nie dokonano korekt istotnych błędów, które mogłyby mieć wpływ na porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.

**2. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU  
BILANSOWYM SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A NIE SĄ  
UWZGLĘDNIONE W TYM SPRAWOZDANIU**

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 25 czerwca 2020 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały, uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

**3. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi  
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK  
OBROTOWY**

W bieżącym roku Grupa nie dokonywała zmian zasad rachunkowości ani korekt błędów, w związku z czym nie miała obowiązku zaprezentowania informacji liczbowych zapewniających porównywalność danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za bieżący rok obrotowy.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**4. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE**

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość początkowa</b>					
Saldo otwarcia	-	83 468 147,45	778 365,53	-	84 246 512,98
Zwiększenia, w tym:	-	-	348 770,09	-	348 770,09
Nabycie	-	-	348 770,09	-	348 770,09
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	78 950,00	-	78 950,00
Likwidacja	-	-	78 950,00	-	78 950,00
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	83 468 147,45	1 048 185,62	-	84 516 333,07
<b>Umorzenie</b>					
Saldo otwarcia	-	5 216 759,25	444 406,95	-	5 661 166,20
Zwiększenia, w tym:	-	4 173 407,40	282 886,23	-	4 456 293,63
Amortyzacja okresu	-	4 173 407,40	282 886,23	-	4 456 293,63
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	30 040,83	-	30 040,83
Likwidacja	-	-	30 040,83	-	30 040,83
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	9 390 166,65	697 252,35	-	10 087 419,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>					
Saldo otwarcia	-	78 251 388,20	333 958,58	-	78 585 346,78
Saldo zamknięcia	-	74 077 980,80	350 933,27	-	74 428 914,07

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku**

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość początkowa</b>					
Saldo otwarcia	-	83 468 147,45	376 369,43	-	83 844 516,88
Zwiększenia, w tym:	-	-	401 996,10	-	401 996,10
Nabycie	-	-	401 996,10	-	401 996,10
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	83 468 147,45	778 365,53	-	84 246 512,98
<b>Umorzenie</b>					
Saldo otwarcia	-	1 043 351,85	183 040,06	-	1 226 391,91
Zwiększenia, w tym:	-	4 173 407,40	261 366,89	-	4 434 774,29
Amortyzacja okresu	-	4 173 407,40	261 366,89	-	4 434 774,29
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	5 216 759,25	444 406,95	-	5 661 166,20
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>					
Saldo otwarcia	-	82 424 795,60	193 329,37	-	82 618 124,97
Saldo zamknięcia	-	78 251 388,20	333 958,58	-	78 585 346,78

Wartość firmy powstała w wyniku nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa:

	31 grudnia 2019 roku	Odpisy amortyzacyjne w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku	1 stycznia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku	Odpisy amortyzacyjne w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku	1 stycznia 2018 roku
zorganizowana część przedsiębiorstwa spółki Cavatina Sp. z o.o. (wniesiona aportem)	74 077 980,80	4 173 407,40	78 251 388,20	78 251 388,20	4 173 407,40	82 424 795,60
Wartość firmy	74 077 980,80	4 173 407,40				
Razem	74 077 980,80	4 173 407,40	78 251 388,20	78 251 388,20	4 173 407,40	82 424 795,60

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku**

	Grunt	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Środki trwale w budowie	Zaliczki na środki trwale w budowie	Razem
<b>Wartość początkowa</b>									
Saldo otwarcia	-	-	369 661,36	605 456,04	1 242 751,22	626 942,74	299 963,46	-	3 144 774,82
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	499 492,09	630 586,98	111 555,01	-	813,01	1 242 447,09
Nabycie	-	-	-	499 492,09	630 586,98	111 555,01	-	813,01	1 242 447,09
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	299 963,46	-	-	-	- 299 963,46	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	669 624,82	1 104 948,13	1 873 338,20	738 497,75	-	813,01	4 387 221,91
<b>Umorzenie</b>									
Saldo otwarcia	-	-	35 727,12	131 151,50	268 682,92	76 520,48	-	-	512 082,02
Zwiększenia, w tym:	-	-	64 473,83	392 271,01	295 911,04	100 189,95	-	-	852 845,83
Amortyzacja okresu	-	-	64 473,83	392 271,01	295 911,04	100 189,95	-	-	852 845,83
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	100 200,95	523 422,51	564 593,96	176 710,43	-	-	1 364 927,85
<b>Odpisy aktualizujące</b>									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>									
Saldo otwarcia	-	-	333 934,24	474 304,54	974 068,30	550 422,26	299 963,46	-	2 632 692,80
Saldo zamknięcia	-	-	569 423,87	581 525,62	1 308 744,24	561 787,32	-	813,01	3 022 294,06

28

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku**

	Grunt	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Środki trwale w budowie	Zaliczki na środki trwale w budowie	Razem
<b>Wartość początkowa</b>									
Saldo otwarcia	-	-	669 624,82	1 104 948,13	1 873 338,20	738 497,75	-	813,01	4 387 221,91
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	233 681,67	66 310,48	4 467,15	-	-	304 459,30
Nabycie	-	-	-	233 681,67	66 310,48	4 467,15	-	-	304 459,30
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	6 834,12	-	-	-	813,01	7 647,13
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	6 834,12	-	-	-	-	6 834,12
Inne	-	-	-	-	-	-	-	813,01	813,01
Saldo zamknięcia	-	-	669 624,82	1 331 795,68	1 939 648,68	742 964,90	-	-	4 684 034,08
<b>Umorzenie</b>									
Saldo otwarcia	-	-	100 200,95	523 422,51	564 593,96	176 710,43	-	-	1 364 927,85
Zwiększenia, w tym:	-	-	66 962,49	312 354,07	376 908,18	106 936,90	-	-	863 161,64
Amortyzacja okresu	-	-	66 962,49	312 354,07	376 908,18	106 936,90	-	-	863 161,64
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	4 091,31	-	-	-	-	4 091,31
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	4 091,31	-	-	-	-	4 091,31
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	167 163,44	831 685,27	941 502,14	283 647,33	-	-	2 223 998,18
<b>Odpisy aktualizujące</b>									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>									
Saldo otwarcia	-	-	569 423,87	581 525,62	1 308 744,24	561 787,32	-	813,01	3 022 294,06
Saldo zamknięcia	-	-	502 461,38	800 110,41	998 146,54	459 317,57	-	-	2 460 035,90

27



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**6. INWESTYCJE**

**6.1. Inwestycje długoterminowe**

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nieruchomości:							Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamantum Office Wrocław	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Nieruchomości w budowie	
Saldo otwarcia	77 873 000,00	180 170 000,00	202 702 000,00	80 066 000,00	-	-	329 843 510,42	870 654 510,42
Zwiększenia, w tym:	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	47 157 258,23	79 169 294,24	309 648 697,62	472 791 915,52
Aport	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	39 923 979,70	79 169 294,24	63 858 172,48	182 951 446,42
Pomieszczenie nakładów	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	7 233 278,53	-	234 412 228,47	278 462 172,43
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-	11 378 296,67	11 378 296,67
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	107 766 971,77	170 421 390,76	-278 188 362,53	-
Zmniejszenia, w tym:	5 052 650,00	7 954 049,14	25 620 979,50	93 433 131,79	-	-	-	132 060 810,43
Sprzedaż	-	-	-	79 551 560,68	-	-	-	79 551 560,68
Aktualizacja wartości (wycena)	5 052 650,00	7 954 049,14	25 620 979,50	13 881 571,11	-	-	-	52 509 249,75
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	72 820 350,00	173 022 855,00	199 723 650,00	-	154 924 230,00	249 590 685,00	361 303 845,51	1 211 385 615,51

29

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	5 656 956,96	2 236,00	969 077,93	6 628 270,89
Zwiększenia, w tym:	490 851,47	-	1 727 587,79	2 218 439,26
Aport	-	-	-	-
Nabycie	490 851,47	-	1 727 587,79	2 218 439,26
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Pomieszczenie nakładów	-	-	-	-
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Transfery	2 183 426,50	-	-60 391,50	2 123 035,00
Zmniejszenia, w tym:	-	21,58	-	21,58
Sprzedaż	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Inne	-	21,58	-	21,58
Saldo zamknięcia	8 331 234,93	2 214,42	2 636 274,22	10 969 723,57

30

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	5 656 956,96	2 236,00	969 077,93	6 628 270,89
Zwiększenia, w tym:	490 851,47	-	1 727 587,79	2 218 439,26
Aport	-	-	-	-
Nabycie	490 851,47	-	1 727 587,79	2 218 439,26
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Pomieszenie nakładów	-	-	-	-
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Transfery	2 183 426,50	-	-60 391,50	2 123 035,00
Zmniejszenia, w tym:	-	21,58	-	21,58
Sprzedaż	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Inne	-	21,58	-	21,58
Saldo zamknięcia	8 331 234,93	2 214,42	2 636 274,22	10 969 723,57

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**6.2. Inwestycje krótkoterminowe**

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych, obejmują:

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku**

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	41 860 146,83	41 860 146,83
Wartość brutto	41 860 146,83	41 860 146,83
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	39 728 086,42	39 728 086,42
Udzielenie pożyczek	39 728 086,42	39 728 086,42
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	- 2 183 426,50	- 2 183 426,50
Zmniejszenia, w tym:	55 961 385,08	55 961 385,08
Splata pożyczek	55 961 385,08	55 961 385,08
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	23 443 421,67	23 443 421,67
Wartość brutto	23 443 421,67	23 443 421,67
Odpisy aktualizujące	-	-

Zarząd dokonał oceny odzyskiwalności udzielonych pożyczek i nie zidentyfikował przesłanek utraty ich wartości.

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku**

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	51 892 583,81	51 892 583,81
Wartość brutto	51 892 583,81	51 892 583,81
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	50 105 571,26	50 105 571,26
Udzielenie pożyczek	50 105 571,26	50 105 571,26
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	- 38 511 403,48	- 38 511 403,48
Zmniejszenia, w tym:	21 626 604,76	21 626 604,76
Splata pożyczek	21 626 604,76	21 626 604,76
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	41 860 146,83	41 860 146,83
Wartość brutto	41 860 146,83	41 860 146,83
Odpisy aktualizujące	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**6.3. Aktywa finansowe**

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku**

	Pożyczki udzielone	Razem
Saldo otwarcia,	47 517 103,79	47 517 103,79
z tego:		
Wartość brutto	47 517 103,79	47 517 103,79
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia,	40 218 937,89	40 218 937,89
W tym:		
Udzielenie pożyczek	40 218 937,89	40 218 937,89
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia,	55 961 385,08	55 961 385,08
W tym:		
Splata pożyczek	55 961 385,08	55 961 385,08
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia,	31 774 656,60	31 774 656,60
z tego:		
Wartość brutto	31 774 656,60	31 774 656,60
Odpisy aktualizujące	-	-

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku**

	Pożyczki udzielone	Razem
Saldo otwarcia,	57 060 083,45	57 060 083,45
z tego:		
Wartość brutto	57 060 083,45	57 060 083,45
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia,	50 595 028,58	50 595 028,58
W tym:		
Udzielenie pożyczek	50 595 028,58	50 595 028,58
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-38 511 403,48	-38 511 403,48
Zmniejszenia,	21 626 604,76	21 626 604,76
W tym:		
Splata pożyczek	21 626 604,76	21 626 604,76
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia,	47 517 103,79	47 517 103,79
z tego:		
Wartość brutto	47 517 103,79	47 517 103,79
Odpisy aktualizujące	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE**

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 236 717,61	11 133 109,07
Inne, w tym:	722 815,39	6 431 830,70
Koszty pośrednictwa w wynajmie	447 630,95	6 431 830,70
Pozostałe	275 184,44	-
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>20 959 533,00</b>	<b>17 564 939,77</b>
Doszacowanie przychodów z tytułu najmu	636 267,32	3 826 895,66
Koszty pośrednictwa w wynajmie	8 921 412,70	1 546 361,83
Koszty ubezpieczeń	2 436 940,71	268 092,69
Inne	64 773,98	715 002,82
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>12 059 394,71</b>	<b>6 356 353,00</b>

**8. KAPITAŁY**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 226 176 574,00 złotych i był podzielony na 226 176 574,00 akcje o wartości nominalnej 1 złoty każda.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 226 176 574,00 złotych i był podzielony na 226 176 574,00 udziały o wartości nominalnej 1 złoty każda.

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

**31 grudnia 2019 roku**

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednego udziału
Cavatina sp. z o.o.	226 176 574,00	226 176 574,00	1 zł
<b>Razem</b>	<b>226 176 574,00</b>	<b>226 176 574,00</b>	

**31 grudnia 2018 roku**

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednego udziału
Cavatina sp. z o.o.	226 176 574,00	226 176 574,00	1 zł
<b>Razem</b>	<b>226 176 574,00</b>	<b>226 176 574,00</b>	

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2019

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	14 653 974,90	Wibor + marża	31.12.2020 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.,
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	66 062 883,31	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	151 904 267,57	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	2 066 182,97	Wibor + marża	15.03.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	52 454 183,24	IRS + marża	30.09.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., zastaw na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw na rachunkach,

35

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	27 218 476,27	IRS + marża	30.06.2023	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. przelew wierzytelności z polisy, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	17 945 808,99	Wibor + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	9 180 683,82	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	6 812 543,04	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polisy nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	101 980 166,84	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding SA.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	1 601 888,79	Wibor + marża	27.06.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding SA

36



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	38 875 139,00	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o. przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	7 500 000,00	Wibor + marża	17.04.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	82 837 819,80	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	4 525 488,48	Wibor + marża	30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
Razem w tym:		585 619 507,02			
- część długoterminowa		541 559 639,16			
- część krótkoterminowa*		44 059 867,86			

\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe pod jednostek pozostałych poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych oraz z tytułu kart kredytowych w wysokości 43 303 897,50 zł

37

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2018

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	15 522 899,71	Wibor + marża	27.09.2019 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.,
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	41 877 239,76	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności wspólników spłacie kredytu
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	2 201 918,54	Wibor + marża	30.09.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności wspólników spłacie kredytu
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	52 126 315,55	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Ciesi, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	12 906 847,80	Wibor + marża	15.03.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Ciesi, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników.

38



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Diamantum Office Sp. z o.o.	35 576 261,05	Wibor + marża	data konwersji na kredyt inwestycyjny po zakończeniu realizacji inwestycji, nie później niż 15.12.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Diamantum sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw rejestrowy na udziałach Diamantum Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA zastaw rejestrowy na rachunkach, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o. podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, kaucja 400 000 do ICR=1,00, po PnU 420 000 do ICR=1,2
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	55 991 929,20	IRS + marża	30.09.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. zastaw na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw na rachunkach,
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	29 236 005,64	IRS + marża	30.06.2023	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	19 060 624,28	Wibor + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	9 507 000,83	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy

39

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	7 273 194,71	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	93 768 191,04	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.09.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	3 843 467,93	Wibor + marża	27.12.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding SA
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	3 883 976,51	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.09.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	7 479 350,87	Wibor + marża	17.10.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
Razem w tym:		390 255 223,42			
- część długoterminowa		356 315 487,92			
- część krótkoterminowa*		33 939 735,50			

\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe pod jednostek pozostałych poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu kart kredytowych w wysokości 17 683,35 zł

40

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A*	46 658 943,36	WIBOR + marża	30.06.2020	zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA
Obligacje seria B, BA, BB, BC	2 514 943,25	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C**	29 840 544,63	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA
Obligacje seria D	19 192 000,00	WIBOR + marża	30.06.2020	hipoteka na gruncie w Krakowie
<b>Razem w tym:</b>	<b>98 206 431,24</b>			
- część długoterminowa	29 268 162,67			
- część krótkoterminowa	68 938 268,57			

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

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

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2018 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A	56 712 231,62	WIBOR + marża	15.05.2020 r.	Hipoteka na gruncie w Warszawie, zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA
Obligacje seria B, BA, BB, BC	12 668 956,52	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2019, 30.11.2019, 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C	28 144 829,49	WIBOR + marża	11.04.2021 r.	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA
<b>Razem w tym:</b>	<b>97 526 017,63</b>			
- część długoterminowa	60 960 199,32			
- część krótkoterminowa	36 565 818,31			

41

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	595 537,28	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	-	31 533 235,19
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek pozostałych	43 296 694,53	-
Zobowiązania z tytułu kart kredytowych i debetowych	7 202,97	17 683,35
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	595 537,28	9 388 430,55
Inne zobowiązania finansowe		
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>44 494 972,06</b>	<b>40 939 349,09</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	1 205 270,65
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	31 697 959,01	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek pozostałych	-	-
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	4 932 279,90	5 441 636,06
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>36 630 238,91</b>	<b>6 646 906,71</b>

42

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

## 10. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Odpisy aktualizujące wartość należności utworzone zostały na należności które w ocenie Grupy utraciły wartość. Wartość odpisów na dzień 31 grudnia 2019 r wyniosła: 322 612,00 zł, na dzień 31 grudnia 2018 wyniosła 83 947,50 zł. Różnica w wartości odpisów wynika z zawiązania w bieżącym roku obrotowym nowych odpisów w wysokości 238 664,50 zł.

## 11. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

### 31 grudnia 2019 roku

	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	31 697 959,01	-	-	31 697 959,01
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	229 524 625,69	67 337 977,58	285 088 981,41	581 951 584,68
a) kredyty i pożyczki bankowe	190 458 240,66	66 012 417,09	285 088 981,41	541 559 639,16
b) pozostałe kredyty i pożyczki	-	-	-	-
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 268 162,67	-	-	29 268 162,67
d) z tytułu leasingu finansowego	-	-	-	-
e) inne	9 798 222,36	1 325 560,49	-	11 123 782,85
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>261 222 584,70</b>	<b>67 337 977,58</b>	<b>285 088 981,41</b>	<b>613 649 543,69</b>

### 31 grudnia 2018 roku

	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	330 239 062,11	74 995 204,51	24 152 248,19	429 386 514,81
a) kredyty i pożyczki bankowe	257 168 035,22	74 995 204,51	24 152 248,19	356 315 487,92
b) pozostałe kredyty i pożyczki	-	-	-	-
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	60 960 199,32	-	-	60 960 199,32
d) z tytułu leasingu finansowego	1 205 270,65	-	-	1 205 270,65
e) inne	10 905 556,92	-	-	10 905 556,92
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>330 239 062,11</b>	<b>74 995 204,51</b>	<b>24 152 248,19</b>	<b>429 386 514,81</b>

## 12. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	41 288 341,75	28 102 122,36
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	2 350 306,80	1 431 424,78
Przychody z tyt. najmu	2 350 306,80	1 431 424,78
Inne, w tym:	38 670 773,98	26 670 697,58
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	38 670 773,98	26 670 697,58
Pozostałe	267 260,97	-
<b>Rozliczenia międzyokresowe – razem</b>	<b>41 288 341,75</b>	<b>28 102 122,36</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**13. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY**

Szczegółowe zestawienie ustanowionych zabezpieczeń opisane zostało w notcie nr 9.

**14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE I STOWARZYSZONE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE**

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2019

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/G warant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2019 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	MOS Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 406 800,00	31.08.2024	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamentum Office
Gwarancja czynszowa	Diamentum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	nd	uzależniona od stopnia komercjalizacji budynku	do czasu wynajęcia wolnej powierzchni, nie później niż 31.03.2025	zwrot wartości czynszów niewynajętej powierzchni w Diamentum Office
<b>RAZEM</b>				<b>3 406 800,00</b>		

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych.

**15. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY**

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2019 i 2018 była następująca:

Rodzaj działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
<b>1. sprzedaż usług</b>	<b>37 886 364,06</b>	<b>21 082 788,06</b>
- najem powierzchni biurowych	23 797 080,72	12 917 225,80
- wykonanie aranżacji	9 581 670,96	6 802 653,18
- usługi pozostałe	4 507 612,38	1 362 909,08
<b>2. sprzedaż towarów i materiałów</b>	<b>1 579 722,61</b>	<b>41 558,46</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>39 466 086,67</b>	<b>21 124 346,52</b>

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w latach 2019 i 2018 była następująca:

Obszar działalności	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
<b>1. Sprzedaż krajowa (Polska)</b>	<b>39 466 086,67</b>	<b>21 124 346,52</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>39 466 086,67</b>	<b>21 124 346,52</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**16. ODSETKI ORAZ RÓŻNICE KURSOWE, KTÓRE POWIEKSZYŁY CENĘ NABYCIA TOWARÓW LUB KOSZT WYTWORZENIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE**

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie	14 641 907,95	14 045 305,51
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w wartości zapasów na dzień bilansowy	18 035 748,38	14 045 305,51

**17. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW**

Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów w bieżącym ani w poprzednim roku obrotowym.

**18. PODATEK DOCHODOWY**

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	107 898 357,36	217 761 617,07
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	20 500 688,00	41 374 707,00
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	22 188 757,55	43 225 789,25
Różnica, w tym:	1 688 069,55	1 851 082,25
Amortyzacja wartości firmy	792 947,41	792 947,41
Wynikająca z różnic trwałych (głównie koszty reprezentacji NKUP)	224 594,38	323 515,55
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	376 051,00	502 550,10

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składerek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Na rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice z następujących tytułów:

	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	53 378 522,41	49 154 744,07	4 223 778,34	24 239 982,92
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	198 698,98	420 067,07	- 221 368,09	420 067,07
Środki trwałe w leasingu finansowym (podatkowo uznawanym za leasing operacyjny)	189 444,25	229 001,42	-39 557,17	43 928,44
Dodatnie różnice kursowe	42 399,85	8 390,51	34 009,34	12 480,18
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	35 412,47	641 631,87	- 606 219,40	641 631,87
Inne	13 467,78	14 044,64	- 576,86	14 044,65
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>53 857 945,74</b>	<b>50 467 879,58</b>	<b>3 390 066,16</b>	<b>25 372 135,13</b>
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	12 456 151,10	5 067 432,54	7 388 718,56	749 861,30
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	828 543,38	1 988 122,82	-1 159 579,44	1 633 504,10
Ujemne różnice kursowe	28 914,36	151 208,07	- 122 293,71	147 657,45
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 259 389,26	3 008 762,75	1 250 626,51	2 491 781,98
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	248 710,05	518 582,90	- 269 872,85	193 167,24
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	72 102,29	19 536,02	52 566,27	6 779,90
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (podatkowo uznanego z leasing operacyjnego)	113 152,08	229 001,42	- 115 849,34	49 411,85
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	-	109 774,44	- 109 774,44	109 774,44
Limit finansowania dłużnego	1 574 660,22	-	1 574 660,22	-
Inne	655 094,87	40 688,11	614 406,76	-38 575,00
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>20 236 717,61</b>	<b>11 133 109,07</b>	<b>9 103 608,54</b>	<b>5 343 363,26</b>
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto</b>	<b>20 236 717,61</b>	<b>11 133 109,07</b>	<b>9 103 608,54</b>	<b>5 343 363,26</b>
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	5 713 542,38	-20 028 771,87

Zarząd dokonał również oceny odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego i nie zidentyfikował przesłanek utraty jego wartości.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

<b>19. KOSZTY W UKŁADZIE RODZAJOWYM</b>		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Amortyzacja	1 146 047,87	1 114 212,72
Zużycie materiałów i energii	197 038 279,70	65 864 466,65
Usługi obce	197 352 594,48	122 964 381,34
Podatki i opłaty	3 606 040,03	1 683 459,10
Wynagrodzenia	5 616 461,32	3 575 924,51
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 104 590,62	706 917,85
- emerytalne	744 585,37	428 094,43
Pozostałe koszty rodzajowe	12 727 831,23	3 141 577,37
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>418 591 845,25</b>	<b>199 050 939,54</b>
- Koszty sprzedaży	2 888 078,78	1 250 260,61
- Koszty ogólnego zarządu	19 087 545,90	19 246 648,29
- Zmiana stanu półproduktów	14 687 524,64	24 453 642,04
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	- 8 815 421,66	- 5 313 418,14
- Koszty związane z inwestycją w nieruchomości inwestycyjne	368 670 803,16	148 372 695,44
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>22 073 314,43</b>	<b>11 041 111,30</b>
<b>20. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	130 442 196,67	247 160 129,61
- wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	130 442 196,67	247 160 129,61
Inne przychody operacyjne, w tym:	2 190 225,45	331 449,84
- kary otrzymane / naliczone	1 927 110,13	286 290,74
- inne	263 115,32	45 159,10
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>132 632 422,12</b>	<b>247 491 579,45</b>
<b>21. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Inne koszty operacyjne, w tym:	6 684 904,20	5 320 385,01
- darowizny	16 124,19	42 500,00
- odpisane należności	238 664,50	83 947,50
- koszty likwidacji środków trwałych	48 909,17	-
- amortyzacja wartości firmy	4 173 407,40	4 173 407,40
- kary umowne	505 727,40	-
- koszty zaniechania inwestycji	256 965,71	-
- koszty produkcji filmowej	60 391,50	-
- inne	1 384 714,33	1 020 530,11
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>6 684 904,20</b>	<b>5 320 385,01</b>
<b>22. PRZYCHODY FINANSOWE</b>		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Odsetki w tym:	3 085 866,74	2 920 473,81
- odsetki od pożyczek udzielonych	3 039 261,20	2 833 416,75
- odsetki od należności handlowych	3 263,37	-
- odsetki bankowe	43 321,56	87 057,06
- odsetki pozostałe	20,61	-
Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym:	4 578 566,52	-
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	4 578 566,52	-
Inne, w tym:	604 317,12	286 109,75
- wycena kredytów i pożyczek zamortyzowanym kosztem	-	18 472,68
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	127 348,93	-
- pozostałe przychody finansowe	476 968,19	267 637,07
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>8 268 750,38</b>	<b>3 206 583,56</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**23. KOSZTY FINANSOWE**

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Odsetki, w tym:	15 799 317,67	10 009 581,39
- odsetki od pożyczek otrzymanych	2 150 344,46	1 498 101,62
- odsetki od zobowiązań handlowych	1 509,82	262 141,24
- odsetki budżetowe	167 998,55	853 508,56
- odsetki bankowe	11 276 342,65	5 543 665,18
- odsetki od obligacji	927 807,44	571 380,09
- zrealizowane koszty instrumentów pochodnych IRS	1 218 327,01	1 228 785,33
- odsetki pozostałe	56 987,74	51 999,37
Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym:	-	1 600 406,48
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	1 600 406,48
Inne, w tym:	4 692 391,17	5 588 748,88
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	772 002,54
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	2 492 831,31	-
- koszty z tyt. otrzymanych poręczeń	-	-
- pozostałe koszty finansowe	2 199 559,86	4 816 746,34
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>20 491 708,84</b>	<b>17 198 736,75</b>

**24. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
Środki pieniężne w banku	52 221 299,60	27 084 134,80
- rachunki bieżące	52 221 299,60	27 084 134,80
<b>Inne środki pieniężne</b>	<b>4 216,11</b>	<b>9 266,08</b>
<b>Środki pieniężne, razem</b>	<b>52 225 515,71</b>	<b>27 093 400,88</b>

**25. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY SKONSOLIDOWANYMI BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POŻYCZKI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

<i>Należności:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	-9 651 138,45	-3 442 487,22
<b>Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>- 9 651 138,45</b>	<b>- 3 442 487,22</b>

<i>Zobowiązania:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	306 265 873,61	460 020 501,56
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	-238 817 265,26	-381 210 635,41
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	-680 413,61	-25 135 611,42
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	609 733,37	-260 062,38
<b>Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>67 377 928,11</b>	<b>53 414 192,35</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

<i>Rozliczenia międzyokresowe:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 088 584,45	-11 276 358,80
<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>4 088 584,45</b>	<b>- 11 276 358,80</b>
<i>Zapasy:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-32 694 258,59	-21 477 663,68
Przeniesienie zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-11 378 296,67	-
<b>Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>- 44 072 555,26</b>	<b>- 21 477 663,68</b>

**26. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE**

<i>Grupa zatrudnionych</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Pracownicy umysłowi	46,90	26,00
<b>Zatrudnienie, razem</b>	<b>46,90</b>	<b>26,00</b>

28 listopada 2019 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o wdrożeniu programu motywacyjnego, który przewiduje warunkowe podwyższenie kapitału poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych, które zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina.

Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji spółki w dacie i na parametrach określonych w uchwale (warunek podstawowy). Gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, pod warunkiem spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna.

Uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych program na dzień jego rozliczenia i nie jest możliwa do określenia na dzień dzisiejszy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Jednostki Dominującej przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Ponieważ jednak instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Grupa nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich uprawnionym osobom zostają ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres, w którym dojdzie do rozliczenia programu.

**27. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ**

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

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15 000,00	-
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
<b>Razem</b>	<b>15 000,00</b>	<b>-</b>

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

---

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

---

**28. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, ORAZ EMERYTURACH WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH**

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

<i>Wynagrodzenia</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Zarząd Spółki	87 840,00	87 840,00
Rada Nadzorcza	148 764,00	149 760,00
<b>Wynagrodzenia, razem</b>	<b>236 604,00</b>	<b>237 600,00</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**29. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKcjACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI**

**a) Grupa kapitałowa**

Jednostka dominująca funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna.

Ponadto Jednostka dominująca, jako jednostka zależna, należy również do grupy kapitałowej Cavatina sp. z o.o., której skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej sporządzane jest przez Cavatinę sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Sprawozdanie jest składane do właściwego rejestru sądowego.

**b) Podmiot dominujący**

Podmiotem dominującym wobec Jednostki dominującej jest Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

**Transakcje z podmiotami powiązanymi, w tym z podmiotami znajdującymi się wraz z Jednostką dominującą pod wspólną kontrolą podmiotu dominującego**  
 Wielkość transakcji Spółki z podmiotami powiązanymi wyniosła:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o.	30 000 000,00	2 365 166,67	3 121 543,31	2 676 148,33	1 329 267,54	254 406,72	10 000 000,00
Pensieri sp. z o.o.	-	8 400,00	-	552,20	-	-	-
Pensieri di Cavatina Srl	38 528,50	-	-	167 979,70	-	-	-
ogółem	30 038 528,50	2 373 566,67	3 121 543,31	2 844 680,23	1 329 267,54	254 406,72	10 000 000,00

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o.	578 715,00	-	14 247 799,50	31 697 959,01	-	846 825,84
Pensieri sp. z o.o.	3 321,00	-	30 552,20	-	-	-
Pensieri di Cavatina Srl	-	-	9 001 743,30	-	-	-
ogółem	582 036,00	-	23 280 095,00	31 697 959,01	-	846 825,84

51

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku  
 (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o.	19 556 740,57	126 940,00	1 540 775,62	2 577 197,92	2 141 399,40	266 372,08	-
Pensieri sp. z o.o.	-	4 230,00	-	-	-	-	-
Pensieri di Cavatina Srl	-	-	-	18 668,60	-	-	-
ogółem	19 556 740,57	131 170,00	1 540 775,62	2 595 866,52	2 141 399,40	266 372,08	-

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o.	148 830,00	5 401 405,77	39 133 531,80	31 531 191,50	146 625,00	2 043 652,32
Pensieri sp. z o.o.	5 202,90	-	-	-	-	-
Pensieri di Cavatina Srl	-	-	2 198 118,60	-	-	-
ogółem	154 032,90	5 401 405,77	41 331 650,40	31 531 191,50	146 625,00	2 043 652,32

52



### **30. TRANSAKCJE ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI**

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku i w roku poprzednim roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

### **31. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY ZA ROK BIEŻĄCY**

Na dzień sporządzenia sprawozdania zarząd Jednostki dominującej nie podjął decyzji odnośnie przeznaczenia zysku za rok bieżący.

### **32. INSTRUMENTY FINANSOWE**

#### **Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Grupa narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych i kursów wymiany walut, którym zarządza za pomocą instrumentów pochodnych oraz innych instrumentów finansowych.

#### **Ryzyko stopy procentowej**

Narażenie Grupy na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej.

Grupa stosuje politykę zarządzania kosztami oprocentowania polegającą na wykorzystaniu instrumentów pochodnych (kontraktów SWAP na stopę procentową).

#### **Ryzyko walutowe**

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt walutowy denominowany w EUR oraz dokonywania przez jednostkę operacyjną 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.

#### **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 ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**33. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM**

W I-szym kwartale 2020 roku spłacona została pożyczka do jednostek pozostałych (wartość na dzień bilansowy - 43,3 mln złotych) oraz wykupiona została przed terminem zapadalności emisja obligacji serii A (wartość na dzień bilansowy - 46,7 mln złotych). 5 czerwca 2020 roku zostały również przed terminem zapadalności częściowo wykupione obligacje serii C w kwocie 20 mln złotych. Spłaty dokonano dzięki nowo pozyskanemu finansowaniu o charakterze długoterminowym co pozytywnie przełożyło się na stan kapitałów obrotowych netto oraz ze sprzedaży części zrealizowanych nieruchomości inwestycyjnych. W dniu 2 czerwca 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C), która zgodnie z przyjętym przez Grupę modelem biznesowym zamknęła pełny cykl produkcyjno-inwestycyjny tej inwestycji.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej.

Kluczowym dla Grupy jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przełoży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, do tego momentu zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń Rządu RP. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Ze względu na planowane przez Rząd luzowania obostrzeń procesy budowlane nie powinny zostać zatrzymane, a wręcz stopniowo wracać do sposobu organizacji sprzed epidemii, z uwzględnieniem dodatkowych środków ostrożności, które zapewne pozostaną w mocy do czasu wynalezienia szczepionki.

*Sporządził*

**BARBARA FALEWICZ**  
Elektronicznie podpisany  
przez BARBARA FALEWICZ  
Data: 2020.06.25 15:58:50  
+02'00'

*Dyrektor Działu Księgowości*

Barbara Falewicz

*Podpisy Zarządu*

**Michał Piotr Dziuda**  
Elektronicznie podpisany  
przez Michał Piotr Dziuda  
Data: 2020.06.25 16:19:06  
+02'00'

*Prezes Zarządu*

Michał Dziuda

**Rafał Paweł Malarz**  
Elektronicznie podpisany przez  
Rafał Paweł Malarz  
Data: 2020.06.25  
16:02:59 +02'00'

*Członek Zarządu*

Rafał Malarz

**Dokument podpisany  
przez DANIEL  
DOMINIK DRAGA**  
Data: 2020.06.25  
20:54:45 CEST

*Członek Zarządu*

Daniel Draga

Kraków, 25 czerwca 2020 roku

## 6.2. Opinia i raport biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019



Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa

+48 (0) 22 557 70 00  
+48 (0) 22 557 70 01  
warszawa@pl.ey.com  
www.ey.com/pl

### SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Cavatina Holding S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Krakowie, ul Wielicka 28B, na które składają się: wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2019 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem spółki Jednostki dominującej.

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

ERNST & YOUNG W POLSCE JEST CZŁONKIEM GLOBALNEJ PRAKTYKI ERNST & YOUNG  
Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000481039, NIP: 526-020-79-76



Building a better  
working world

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### **Inne sprawy**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy (tj. od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku) sporządzone zostało po raz pierwszy.

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Spółki Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

#### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.





Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym, wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności,



**Building a better  
working world**

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację,
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy**

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej*

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności Grupy, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



### Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Warszawa, dnia 26 czerwca 2020 roku

#### Kluczowy biegły rewident

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Jerzy  
Michał Buzek (Certyfikat kwalifikowany).  
Utworzony w dniu: 2020-06-26 14:18:06 +0200

Jerzy Buzek  
Biegły rewident  
nr w rejestrze: 10870

działający w imieniu:  
Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr na liście firm audytorskich: 130



---

**6.3. Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2019**

---

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA  
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

---

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY CAVATINA ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY DNIA 31.12.2019 roku

**SPIS TREŚCI**

<b>I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ .....</b>	<b>3</b>
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej .....	3
Kapitał zakładowy .....	3
Wypłata dywidendy .....	4
Nabycie udziałów własnych .....	4
Organy Jednostki Dominującej .....	4
Skład Zarządu Jednostki Dominującej .....	5
Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej .....	5
<b>II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA .....</b>	<b>6</b>
<b>III. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA .....</b>	<b>7</b>
<b>IV. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ..</b>	<b>8</b>
<b>V. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>9</b>
<b>VI. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM ZAKOŃCZONYM DNIA 31.12.2019 R., A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>9</b>
<b>VII. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>10</b>
<b>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>10</b>
<b>IX. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA (GRUPA KAPITAŁOWA) .....</b>	<b>10</b>
<b>X. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE .....</b>	<b>11</b>

## I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd Jednostki Dominującej (Cavatina Holding Spółka Akcyjna) jest zobowiązany sporządzić sprawozdania z działalności grupy kapitałowej w roku obrotowym.

Niniejsze sprawozdanie odnosi się do roku obrotowego zakończonego w dniu 31.12.2019, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Grupie, które nastąpiły po tym okresie (po dniu bilansowym) i są aktualne na dzień jego sporządzenia.

### Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Firma Jednostki Dominującej: CAVATINA HOLDING Spółka akcyjna (dalej zwana „**Jednostką dominującą**”)  
Forma prawna: spółka akcyjna  
Siedziba: Kraków  
Adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków

#### Krajowy Rejestr Sądowy (KRS):

Numer KRS: 0000690167  
Oznaczenie Sądu Rejestrowego: Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie,  
Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Data powstania Jednostki dominującej: 19.07.2017  
Data rejestracji w KRS: 16.08.2017

#### Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON):

Numer identyfikacyjny REGON: 368028192

#### Ewidencja podatkowa:

Numer identyfikacji podatkowej (NIP): 6793154645

### Kapitał zakładowy

Na dzień 31.12.2019 kapitał zakładowy wynosił **226.176.574,00 PLN** i dzielił się na **226.176.574** akcje, w tym:

- a) **100.000 akcji na okaziciela serii A** o numerach 000001 do 100000 o wartości nominalnej po 1,00 PLN każda, pokrytych w całości przed zarejestrowaniem Jednostki dominującej wkładem pieniężnym w kwocie 100.000 PLN,
- b) **120.218.637 akcji imiennych serii B** o numerach od 000000001 do 120218637, o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 120.218.637,77 PLN,

- c) **55.394.789 akcji imiennych serii C** o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, o numerach od 00000001 do 55394789, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 55.394.789,95 PLN,
- d) **50.463.148 akcji imiennych serii D** o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, o numerach od 00000001 do 50463148, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 50.463.148,44 PLN.

W roku obrotowym zakończonym 31.12.2019 roku kapitał zakładowy Jednostki dominującej nie ulegał zmianom. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, kapitał zakładowy Jednostki dominującej wynosi 226.176.574,00 PLN i dzieli się na 226.176.574 akcje o wartości nominalnej 1,00 PLN każda. W dniu 28.11.2019 roku nastąpiła zmiana statutu Jednostki dominującej na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 4164/2019 (zarejestrowana w KRS dnia 16.01.2020), na mocy której wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego została ustalona na poziomie 5.043.264,00 zł w związku z podjęciem uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Jednostki dominującej o wdrożeniu tzw. programu motywacyjnego, o którym mowa w pkt. III niniejszego sprawozdania.

Zarówno na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności Grupy kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna, jak i na dzień 31.12.2019, jedynym akcjonariuszem Jednostki dominującej była spółka Cavatina Sp. z o.o.

#### Wypłata dywidendy

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Jednostka dominująca wypłaciła dywidendę w kwocie 10 000 000,00 złotych.

#### Nabycie udziałów własnych

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia przyjęcia niniejszego sprawozdania Jednostka Dominująca nie dokonała nabycia lub zbycia żadnych udziałów własnych.

#### Organy Jednostki Dominującej

Organami Jednostki dominującej są:

- **Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy**
- **Zarząd**

W dniu 3.01.2020 roku na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 22/2020 nastąpiła zmiana statutu Jednostki dominującej w zakresie zasad reprezentacji Jednostki dominującej (zarejestrowana w KRS dnia 18.02.2020), zgodnie z którą w przypadku zarządu wieloosobowego, Jednostkę dominującą może reprezentować i składać w jej imieniu oświadczenia woli Prezes Zarządu samodzielnie, a także każdy z członków zarządu samodzielnie. Opisany sposób reprezentacji jest również aktualny na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania.

- **Rada Nadzorcza**

**Skład Zarządu Jednostki Dominującej**

W okresie od dnia 01.01.2019 do dnia 31.12.2019 Zarząd Jednostki dominującej był trzyosobowy i w skład jego wchodziły następujące osoby:

- **Michał Dziuda** – Prezes Zarządu
- **Rafał Malarz** – Członek Zarządu
- **Daniel Draga** – Członek Zarządu

Powyższy skład Zarządu jest aktualny również na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

**Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej**

W okresie od dnia 01.01.2019 do dnia 31.12.2019 Rada Nadzorcza Jednostki dominującej była trzyosobowa i w jej skład wchodziły następujące osoby:

- **Filip Dziuda** – Członek Rady Nadzorczej
- **Sebastian Kulejewski** – Członek Rady Nadzorczej
- **Piotr Jasiński** – Członek Rady Nadzorczej

Powyższy skład Rady Nadzorczej Jednostki dominującej jest aktualny również na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

## II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA

Poniższa grafika prezentuje skład Grupy Kapitałowej Cavatina Holding SA na dzień bilansowy.



W 2020 roku do dnia podpisania niniejszego sprawozdania grupa kapitałowa została powiększona o nowe podmioty tj. spółki celowe Cavatina SPV 15 Sp. z o.o., Cavatina SPV 16 Sp. z o.o., Cavatina SPV 17 Sp. z o.o., Cavatina SPV 18 Sp. z o.o. celem realizacji nowych inwestycji w zakresie budownictwa biurowego w ramach działalności tych spółek.



### III. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA

W roku obrotowym 2019 grupa kapitałowa kontynuowała swoją aktywność w segmencie biurowym, między innymi poprzez budowę biurowców Carbon Tower we Wrocławiu (inwestycja zakończona na dzień bilansowy), Tischnera Office w Krakowie (inwestycja zakończona na dzień bilansowy), Palio A w Gdańsku oraz Chmielna 89 w Warszawie oraz budowę aranżacji najemców w budynkach Equal Business Park C w Krakowie, Tischnera Office w Krakowie oraz Carbon Tower we Wrocławiu, a także rozpoczęła realizację kompleksów biurowych Ocean Office Park w Krakowie, Global Office Park w Katowicach, budynku biurowego z salą koncertową Cavatina Hall w Bielsku – Białej oraz budynku biurowego D w ramach kompleksu biurowego Equal Business Park.

Ponadto w roku obrotowym 2019 grupa kapitałowa została powiększona o nowe podmioty tj. spółki celowe Cavatina SPV 10 Sp. z o.o., Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., Cavatina SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. celem realizacji nowych inwestycji w zakresie budownictwa biurowego w ramach działalności tych spółek.

W roku obrotowym 2019 została sfinalizowana sprzedaż pierwszego budynku biurowego z portfela inwestycyjnego grupy – Diamantum Office położonego we Wrocławiu, przy ul. Robotniczej.

Działalność dodatkową grupy kapitałowej stanowi aktywność w zakresie produkcji filmów oraz działalność wydawnicza. Działalność ta na chwilę obecną nie stanowi istotnego udziału w strukturze działalności grupy kapitałowej.

W dniu 28.11.2019 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o wdrożeniu programu motywacyjnego, przewidującego warunkowe podwyższenie kapitału Spółki poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych, które w założeniu zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina. Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji Spółki w dacie i na parametrach określonych w ww. uchwale (warunek podstawowy). W przypadku, gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, w razie spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna. Wskazana powyżej uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych programem na dzień jego rozliczenia i obecnie nie jest możliwa do określenia. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Z uwagi na okoliczność, że instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Spółka nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich

uprawnionym osobom zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Spółki za okres, w którym dojdzie do rozliczenia opisanego wyżej programu.

#### IV. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Działalność gospodarczą Grupy, jej wynik finansowy i rentowność za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy charakteryzują następujące wskaźniki:

		Bieżący okres	Ubiegły okres
<b>Wskaźniki finansowania</b>			
- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$	60%	54%
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	38%	44%
- trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny + zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	74%	78%

		Koniec bieżącego okresu	Koniec ubiegłego okresu
<b>Wskaźniki płynności</b>			
- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,61	0,75
- płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,41	0,59
- płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,26	0,41

Sytuacja finansowa Grupy w okresie sprawozdawczym była stabilna. Grupa realizowała swoje zadania inwestycyjne finansując się środkami pochodzącymi od podmiotów powiązanych oraz z kredytów.

Grupa posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.

**V. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ**

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w 2019 roku wyniosło 46,9 osoby.

**VI. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM ZAKOŃCZONYM DNIA 31.12.2019 R., A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W okresie od dnia 01.01.2019 do dnia 31.12.2019 oraz w 2020 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, grupa kapitałowa Cavatina dokonała następujących istotnych działań operacyjnych (poza opisanymi w pkt. III niniejszego sprawozdania):

- finalizacja zakupu nieruchomości gruntowych w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Palio;
- zakup nieruchomości gruntowych pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Office Ocean Park;
- zakup nieruchomości gruntowych pod inwestycję Cavatina Hall w Bielsku - Białej;
- zakup nieruchomości gruntowej pod pierwszy z etapów inwestycji budowy kompleksu biurowego przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu;
- spłata pożyczki do jednostek pozostałych o wartość na dzień bilansowy 43,3 mln złotych;
- wykup przed terminem zapadalności emisji obligacji serii A o wartości na dzień bilansowy 46,7 mln złotych;
- wykup przed terminem zapadalności części emisji obligacji serii C o wartości 20 mln złotych;
- finalizacja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C), która zgodnie z przyjętym przez Grupę modelem biznesowym zamknęła pełny cykl produkcyjno-inwestycyjny tej inwestycji.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej. Kluczowym dla Grupy jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przełoży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, do tego momentu zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń Rządu RP. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Ze względu na planowane przez Rząd luzowania obostrzeń procesy budowlane nie powinny zostać zatrzymane, a wręcz stopniowo wracać do sposobu organizacji sprzed epidemii, z uwzględnieniem dodatkowych środków ostrożności, które zapewne pozostaną w mocy do czasu wynalezienia szczepionki.

## VII. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ

W bieżącym roku obrotowym w grupie kapitałowej nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo - rozwojowym. Grupa kapitałowa nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju

## VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Strategia grupy kapitałowej bazuje na ciągle rozwijanym modelu biznesowym, którego efektywność została wielokrotnie potwierdzona podczas wcześniejszych projektów deweloperskich.

Strategia grupy kapitałowej zakłada budowę obiektów biurowych oraz mieszkalnych w starannie wyselekcjonowanych lokalizacjach znajdujących się w największych miastach Polski. W ramach realizacji powyższej strategii szczególny nacisk kładzie się na następujące aspekty:

- zapewnienie **odpowiedniej skali inwestycji** w celu uzyskania optymalnych parametrów operacyjnych i technicznych obiektów oraz optymalizacji ich budżetów kosztowych,
- realizacja inwestycji odznaczających się **atrakcyjnym designem**, łączącym w sobie lekkość i zalety wizualne z efektywnością ekonomiczną i zaawansowaną infrastrukturą techniczną wpływającą na wygodę i koszt eksploatacji,
- zaoferowanie najemcom **efektywnego kosztu najmu na poziomie konkurencyjnym** w stosunku do średniej rynkowej występującej w obiektach w danej lokalizacji w celu zwiększenia dynamiki działań komercjalizacyjnych, co realizowane jest poprzez wysoki poziom aranżacji (fit-out) przyznawanych najemcom.

Na bazie posiadanych planów operacyjnych i prognoz finansowych, Zarząd jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego za rok 2019 oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania istnienia jakichkolwiek faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji lub ograniczenia działalności przez grupę kapitałową. Zarząd Jednostki Dominującej dokonał również oceny odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego na stratach podatkowych i nie zidentyfikował przesłanek utraty jego wartości.

## IX. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA (GRUPA KAPITAŁOWA)

Grupa kapitałowa w trakcie swojej działalności identyfikuje następujące czynniki ryzyka i zagrożenia:

### a) Czynniki zewnętrzne:

- Ryzyko wzrostu cen materiałów, produktów i usług. W celu minimalizacji skutków wystąpienia takiego ryzyka zbudowano wysoko zdywersyfikowany portfel dostawców, a w przypadku wzrostu cen u wszystkich kontrahentów stosowana jest polityka aneksowania umów z inwestorami podnoszącego relatywnie stawki za generalne wykonawstwo.



- Płynność inwestycji. Ryzyko wydłużonej sprzedaży inwestycji jest minimalizowane poprzez zawieranie umów o pośrednictwo w sprzedaży z czołowymi, światowymi spółkami pośrednictwa na rynku nieruchomości komercyjnych i równolegle prezentowania nieruchomości międzynarodowym funduszom inwestycyjnym.

**b) Czynniki wewnętrzne:**

- Konieczność ponoszenia wysokich nakładów inwestycyjnych związane z akwizycją nowych gruntów. Aby osiągnąć wymagany poziom środków pieniężnych, pozyskiwane jest finansowanie zewnętrzne i tym samym stosowana jest dźwignia finansowa i podatkowa.
- Doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych. Ryzyko jest minimalizowane a właśnie doświadczenie poszerzane poprzez zawieranie umów z czołowymi, światowymi spółkami działającymi w segmencie nieruchomości komercyjnych (zarządzanie, pośrednictwo w pozyskiwaniu najemców, pośrednictwo w sprzedaży gotowych obiektów).

**X. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE**

W roku obrotowym 2019 wybrane spółki Grupy stosowały instrumenty finansowe zabezpieczających ryzyko stopy procentowej oraz kursu walutowego. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w mitygowaniu ryzyka prowadzonej działalności. Nie wystąpiły także kontrakty długoterminowe na dostawę materiałów (zakup) oraz na dostawę produktów (sprzedaż). Posiadane przez operacyjne spółki Grupy umowy najmu mają natomiast charakter długoterminowy.

Kraków, dnia 25 czerwca 2020 roku

**Michał Piotr Dziuda**  
Elektronicznie  
podpisany przez Michał  
Piotr Dziuda  
Data: 2020.06.25  
16:16:32 +02'00'

**Michał Dziuda – Prezes Zarządu**

**Rafał Paweł Malarz**  
Elektronicznie podpisany  
przez Rafał Paweł Malarz  
Data: 2020.06.25 16:05:28  
+02'00'

**Rafał Malarz – Członek Zarządu**

  
CZŁONEK ZARZĄDU  
Dokument podpisany przez  
DANIEL DOMINIK  
DRAGA  
Data: 2020.06.25 20:53:59  
CEST

**Daniel Draga – Członek Zarządu**

---

#### **6.4. Półroczne sprawozdanie finansowe**

##### **Oświadczenia Zarządu**

##### **Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego**

Niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy, półroczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



**Wybrane dane skonsolidowane**

<b>Wyszczególnienie danych skonsolidowanych</b>	<b>30.06.2019 PLN</b>	<b>31.12.2019 PLN</b>	<b>30.06.2020 PLN</b>	<b>30.06.2019 EUR</b>	<b>31.12.2019 EUR</b>	<b>30.06.2020 EUR</b>
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy				<b>4,252</b>	<b>4,2585</b>	<b>4,466</b>
Średni kurs PLN/EUR za dany okres				<b>4,288</b>	<b>4,3018</b>	<b>4,4413</b>
Aktywa trwałe	1 135 514 804,11	1 323 463 748,90	1 225 399 158,51	267 054 281,31	310 781 671,69	274 384 048,03
Aktywa obrotowe	198 136 464,06	176 620 783,68	407 565 205,60	46 598 415,82	41 474 881,69	91 259 562,38
Kapitał własny	465 082 130,16	501 539 871,26	562 801 623,37	109 379 616,69	117 773 833,81	126 019 172,27
Zobowiązania długoterminowe	631 196 759,78	613 649 543,69	629 702 161,54	148 447 027,23	144 099 928,07	140 999 140,52
Zobowiązania krótkoterminowe	163 443 650,44	289 740 313,14	286 725 457,65	38 439 240,46	68 038 115,10	64 201 849,00
Przychody netto ze sprzedaży	15 759 463,10	39 466 086,67	30 728 337,83	3 675 247,92	9 174 319,28	6 918 771,04
Zysk/strata na działalności operacyjnej	63 536 425,68	120 121 315,82	111 272 774,68	14 817 263,45	27 923 500,82	25 054 100,08
Zysk/strata brutto	61 528 233,58	107 898 357,36	83 000 310,60	14 348 935,07	25 082 141,75	18 688 291,85
Zysk/strata netto	49 252 012,03	85 709 599,81	65 289 780,25	11 486 010,27	19 924 124,74	14 700 601,23
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-67 682 814,82	14 736 698,72	92 250 928,04	-15 784 238,53	3 425 705,22	20 771 154,40
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-99 519 422,69	-182 644 437,42	244 017 614,06	-23 208 820,59	-42 457 677,58	54 942 835,22
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	170 926 202,49	193 034 546,53	-147 992 284,77	39 861 521,10	44 872 970,97	-33 321 839,27

## Wybrane dane jednostkowe

Wyszczególnienie	30.06.2019 PLN	31.12.2019 PLN	30.06.2020 PLN	30.06.2019 EUR	31.12.2019 EUR	30.06.2020 EUR
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy				4,252	4,2585	4,466
Uśredniony kurs PLN/EUR za dany okres				4,288	4,3018	4,4413
Aktywa trwałe	541 047 262,58	641 881 806,13	715 502 533,07	127 245 358,09	150 729 554,10	160 211 046,37
Aktywa obrotowe	46 808 481,00	84 111 248,73	71 013 411,58	11 008 579,73	19 751 379,30	15 900 898,25
Kapitał własny	420 677 296,79	455 262 906,77	527 090 739,80	98 936 335,09	106 906 870,21	118 023 004,88
Zobowiązania długoterminowe	46 841 292,29	89 783 262,76	176 907 247,78	11 016 296,40	21 083 306,98	39 612 012,49
Zobowiązania krótkoterminowe	69 814 036,06	120 972 424,99	22 815 043,53	16 419 105,38	28 407 285,43	5 108 608,05
Przychody netto ze sprzedaży	600,00	1 909,68	1 200,00	139,93	443,93	270,19
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-711 351,03	-1 553 364,08	-553 883,98	-165 893,43	-361 096,30	-124 712,13
Zysk/strata brutto	49 112 388,24	91 354 701,45	77 540 501,11	11 453 448,75	21 236 389,76	17 458 964,97
Zysk/strata netto	39 390 096,39	73 975 706,37	75 827 833,03	9 186 123,23	17 196 454,13	17 073 341,82
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-6 669 067,76	-14 428 524,43	5 382 449,49	-1 555 286,32	-3 354 066,77	1 211 908,56
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	58 008 003,54	-21 854 123,84	16 491 539,67	13 527 985,90	-5 080 227,77	3 713 223,53
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-51 530 240,25	36 509 373,34	-21 750 569,82	-12 017 313,49	8 486 999,24	-4 897 343,08

Kraków, 17 grudnia 2020 roku

**CAVATINA Holding S.A.**

ul. Wielickiej 28b

30-552 Kraków

**O ŚWIADCZENIE**

Działając w imieniu Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („Emitent”) niniejszym oświadczamy, że raporty niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu sprawozdania półrocznego Emitenta oraz Cavatina sp. z o.o. („Poręczyciel”) zostały sporządzone na wewnętrzne potrzeby Zarządów obu podmiotów i zgodnie z uwagą audytora nie mogą zostać przekazane do publicznej wiadomości. Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości, ani Emitent ani Poręczyciel, nie mają obowiązku przeprowadzania przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych. Ponadto również przepisy Regulaminu ASO GPW nie wymagają ich dokonywania.

Jednocześnie oświadczamy, że raporty z przeglądu, sporządzone na potrzeby wewnętrzne obu podmiotów, nie zwierają zastrzeżeń co do prawdziwości i rzetelności danych dotyczących sytuacji majątkowej i finansowej Emitenta i Poręczyciela oraz ich wyników finansowych, oraz że sprawozdania Emitenta i Poręczyciela zawierają prawdziwy obraz sytuacji Emitenta i Poręczyciela, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

W imieniu Emitenta:

Rafał Paweł  
Malarz



Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Paweł Malarz  
Data: 2020.12.17  
14:31:15 +01'00'

## **GRUPA KAPITAŁOWA**

### **CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES 6 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2020 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z  
PRZEGLĄDU**

Kraków, 14 października 2020 roku

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Wprowadzenie do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego specjalnego przeznaczenia.....	4
1. Informacje ogólne.....	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	4
3. Jednostki objęte śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....	4
4. Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu.....	7
5. Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych.....	7
6. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości.....	7
6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	7
6.2. Wartości niematerialne i prawne.....	7
6.3. Wartość firmy.....	8
6.4. Środki trwałe.....	8
6.5. Środki trwałe w budowie.....	9
6.6. Zasady konsolidacji.....	9
6.7. Inwestycje w nieruchomości.....	9
6.8. Aktywa finansowe.....	9
6.9. Zapasy.....	11
6.10. Należności krótko- i długoterminowe.....	11
6.11. Transakcje w walucie obcej.....	11
6.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	12
6.13. Rozliczenia międzyokresowe.....	12
6.14. Kapitał podstawowy.....	12
6.15. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu.....	12
6.16. Koszty finansowania zewnętrznego.....	12
6.17. Odroczonego podatek dochodowy.....	13
6.18. Uznawanie przychodów.....	14
7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości.....	14
8. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	14
Skonsolidowany bilans specjalnego przeznaczenia.....	15
Skonsolidowany rachunek zysków i strat specjalnego przeznaczenia (wariant kalkulacyjny).....	19
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym specjalnego przeznaczenia.....	20
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) specjalnego przeznaczenia.....	22
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	24
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okres sprawozdawczy i korekty istotnych błędów.....	24
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu.....	24
3. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy.....	24
4. Inwestycje.....	25
4.1. Inwestycje długoterminowe.....	25
4.2. Inwestycje krótkoterminowe.....	29
5. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	30
6. Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy.....	37
7. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także weksłowe.....	37
8. Rozliczenia międzyokresowe bierne.....	38

---

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

---

9.	Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży .....	38
10.	Pozostałe przychody operacyjne .....	39
11.	Pozostałe koszty operacyjne .....	39
12.	Przychody finansowe .....	39
13.	Koszty finansowe .....	40
14.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	40
15.	Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach ze stronami powiązanymi .....	41
16.	Transakcje z podmiotami powiązanymi, w tym z podmiotami znajdującymi się wraz z Jednostką dominującą pod wspólną kontrolą podmiotu dominującego .....	41
17.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi .....	43
18.	Instrumenty finansowe .....	43
19.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	44



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**

**1. INFORMACJE OGÓLNE**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia Grupy Kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) obejmuje okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) jest sprawozdaniem specjalnego przeznaczenia i zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą dobrowolnie na wewnętrzne potrzeby Zarządu. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe przygotowane zostało w oparciu o podstawę sporządzenia opisaną szerzej w punkcie 6 Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości. Dane porównawcze prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym specjalnego przeznaczenia są spójne z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, o którym w dniu 26 czerwca 2020 roku zostało wydane przez firmę EY sprawozdanie z badania nie zawierające modyfikacji treści opinii.

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

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

Czas trwania Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi i docelowa sprzedaż wynajętych obiektów.

**2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę dominującą i jednostki podporządkowane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 30 czerwca 2020 roku. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Jednostkę dominującą oraz jednostki powiązane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności. Zarząd Jednostki dominującej w swojej analizie uwzględnił również wpływ epidemii wirusa COVID-19.

**3. JEDNOSTKI OBJĘTE ŚRÓDROCZNYM SKRÓCONYM SKONSOLIDOWANYM  
SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

Poprzez jednostki podporządkowane Grupa rozumie jednostki zależne, współzależne oraz stowarzyszone. Jednocześnie poprzez jednostki zależne Grupa rozumie jednostki kontrolowane przez Grupę, poprzez jednostki współzależne rozumie jednostki współkontrolowane przez wspólników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy, poprzez jednostki stowarzyszone rozumie jednostki, w których posiada zaangażowanie w kapitale, oraz na które wywiera znaczący wpływ. Poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki Grupa rozumie jakiegokolwiek

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. W przypadku jednostki stowarzyszonej, trwałe powiązanie występuje zawsze chyba, że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych. Szczegółowe informacje na temat tych jednostek przedstawiono poniżej:

**Jednostki zależne:**

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 30 czerwca 2020	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko- Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%
Tischnera Office sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o. o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

**Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia**  
**30 czerwca 2020 roku (w złotych)**

Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i>	100%	100%
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	działalność projektowa	100%	n/d
Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**4. JEDNOSTKI, W KTÓRYCH GRUPA JEST ZAANGAŻOWANA W KAPITALE JEDNAK NIE WYWIERA ZNACZĄCEGO WPLYWU**

Grupa Kapitałowa poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakikolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa nie była zaangażowana w kapitale Jednostki, w której nie wywierałaby znaczącego wpływu.

**5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY/ POŁĄCZENIE SPÓLEK HANDLOWYCH**

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią). W okresie tym utworzono kilka nowych celowych spółek zależnych.

**6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

**6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w notach 6.2-6.18 i są one w zakresie prezentacji oraz wyceny zdarzeń gospodarczych oparte na zasadach rachunkowości stosowanych przez Jednostkę dominującą przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, które z kolei jest przygotowywane w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami („Uor”). Niniejsze sprawozdanie nie jest zgodne z Uor i w związku z tym może nie zawierać wszystkich informacji, które byłyby zawarte w sprawozdaniu zgodnym z Uor.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą dobrowolnie na wewnętrzne potrzeby Zarządu.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, która została zmodyfikowana w przypadku:

- inwestycji w nieruchomości,
- instrumentów finansowych.

Rachunek zysków i strat Grupa sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

**6.2. Wartości niematerialne i prawne**

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Grupy Kapitałowej korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Patenty, licencje, znaki firmowe	2 lata
Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 10 000,00 zł w dniu przyjęcia do użytkowania odnoszone są jednorazowo w koszty amortyzacji.

W przypadku zakończenia prac rozwojowych, prowadzonych przez Grupę na własne potrzeby, amortyzuje się je przez okres ekonomicznej użyteczności rezultatów prac rozwojowych. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować tego okresu, Spółka przyjmuje nie dłuższy niż 5-letni okres dokonywania odpisów.

**Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia**  
**30 czerwca 2020 roku (w złotych)**

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

### **6.3. Wartość firmy**

Wartość firmy jest to nadwyżka ceny nabycia jednostki lub jej zorganizowanej części nad niższą od niej wartością przejętych aktywów netto wycenionych według wartości godziwych. Wykazuje się ją w aktywach bilansu w odrębnej pozycji „Wartości niematerialnych i prawnych” jako „wartość firmy”.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Wartość firmy	20 lat
---------------	--------

Grupa dokonuje odpisów amortyzacyjnych od wartości firmy przez okres jej ekonomicznej użyteczności. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować tego okresu, odpisów dokonuje się przez okres nie dłuższy niż pięć lat.

W odniesieniu do wartości firmy powstałej na skutek nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki Cavatina Sp. z o.o., obejmującej Pion Generalnego Wykonawstwa, Grupa dokonuje odpisów amortyzacyjnych przez okres 20 lat ze względu na planowany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez działalność związaną z generalnych wykonawstwem.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanej wartości firmy nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z nią. Jeśli istnieją przesłanki przeprowadzany jest test na trwałą utratę wartości. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

### **6.4. Środki trwałe**

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki 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, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	do 10 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	do 10 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 10 lat



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Środki trwale o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10 tysięcy złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

#### **6.5. Środki trwale w budowie**

Środki trwale w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwale w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

#### **6.6. Zasady konsolidacji**

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej, przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości.

W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie istotne transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

#### **6.7. Inwestycje w nieruchomości**

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) zalicza się takie nieruchomości, których spółki Grupy Kapitałowej nie użytkują na własne potrzeby, ale które spółki, dla których jedynym majątkiem są nieruchomości inwestycyjne i działalność z nimi związana jest podstawową i jedyną działalnością tych spółek, posiadają w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu. Inwestycje w nieruchomości wyceniane są do wartości godziwej, a skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/ przychodów operacyjnych. Grupa stosuje bezpośrednio zapisy wynikające z ustawy w zakresie prezentacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Zdaniem Grupy i spółek prowadzących inwestycje zapisy te wiernie odzwierciedlają charakter i naturę ich działalności.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie również wyceniane są w wartości godziwej. Wartość godziwą inwestycji w trakcie budowy stanowi wartość rynkowa gruntu, na którym posadowiona jest inwestycja oraz poniesione do dnia bilansowego nakłady na budowę. Nakłady na budowę obejmują wartość usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich (z uwzględnieniem marży generalnego wykonawcy) oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów (np. podatków i opłat) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji w tym związanych z tym finansowaniem instrumentów pochodnych. Zdaniem Zarządu Spółki, tak oszacowana wartość, odpowiada wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie.

#### **6.8. Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

<i>Kategoria</i>	<i>Sposób wyceny</i>
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny do momentu sprzedaży inwestycji lub obniżenia się jej wartości. W tym momencie łączny zysk lub strata z tytułu aktualizacji wyceny jest odnoszony na rachunek zysków i strat

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe niebędące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

#### **Trwała utrata wartości aktywów finansowych**

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Grupa ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

#### 6.9. Zapasy

Zapasy, są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia oraz ceny sprzedaży netto. Rozchód i wycena zapasów ujmowane są metodą „identyfikacji kosztów rzeczywistych”. Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększona o należną dotację przedmiotową.

Produkcja w toku obejmuje przede wszystkim nakłady poniesione na realizację usług generalnego wykonawstwa robót budowlanych w zakresie projektowania stanu shell and core oraz aranżacji. Koszty wytworzenia produktów w toku obejmują koszty usług podwykonawców, bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów.

Zakupione grunty związane z realizowanymi inwestycjami do momentu uzyskania pozwolenia na budowę, prezentowane są jako towary, w cenie nabycia, która odpowiada ich wartości godziwej, a po rozpoczęciu inwestycji do momentu oddania inwestycji do użytkowania klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

#### 6.10. Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

#### 6.11. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

	30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
USD	3,9806	3,7977
EUR	4,4660	4,2585
GBP	4,8851	4,9971

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

- pozycje bilansowe są przeliczane na walutę polską po średnim kursie ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy
- 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".

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Średni kurs NBP na 30 czerwca 2020 i 31 grudnia 2019:

	<i>30 czerwca 2020 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>
EUR	4,4660	4,2585

Uśredniony kurs NBP za okres od 01 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 oraz za okres od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019:

	<i>za okres od 01 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020</i>	<i>za okres od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019</i>
EUR	4,4413	4,3018

#### 6.12. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

#### 6.13. Rozliczenia międzyokresowe

Spółki Grupy Kapitałowej dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

#### 6.14. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym.

Wyplacone przez Jednostkę dominującą w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

#### 6.15. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu, za wyjątkiem sytuacji, w której instrument finansowy zabezpiecza ryzyko stopy procentowej lub ryzyko walutowe związane z zaciągniętym zobowiązaniem na potrzeby realizacji inwestycji - w takiej sytuacji do momentu oddania inwestycji do użytkowania wycena instrumentu pochodnego odnoszona jest na wartość inwestycji (tj. produkcji w toku).

#### 6.16. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące realizacji inwestycji, przez okres budowy są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli dotyczą zobowiązania, które zostało zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

#### 6.17. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczonego podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczonego tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych 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 i straty, chyba, że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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 dochodowego 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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Grupa w bilansie prezentuje pozycję kapitału własnego netto, tj. po ujęciu zobowiązania lub należności z tytułu podatku dochodowego.

#### 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 oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) 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 r. 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

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

#### **6.18. Uznawanie przychodów**

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że spółki Grupy uzyskają korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

##### **6.18.1. Sprzedaż inwestycji**

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności inwestycji zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

##### **6.18.2. Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług najmu powierzchni biurowych są rozpoznawane z uwzględnieniem ewentualnych wakacji czynszowych przyznanych najemcy, tj. przy zastosowaniu tzw. metody czynszu efektywnego.

##### **6.18.3. Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej) jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

##### **6.18.4. Dywidendy**

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki, w którą Grupa Kapitałowa zainwestowała, uchwały o podziale zysku przysługującej dywidendę, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

#### **7. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI**

Sprawozdania jednostkowe spółek wchodzących w skład grupy za bieżący okres sprawozdawczy i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

#### **8. KRYTERIA WYŁĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W bieżącym okresie sprawozdawczym wszystkie jednostki podporządkowane zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**
**Aktywa**

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 225 399 158,51</b>	<b>1 323 463 748,90</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>72 220 381,37</b>	<b>74 428 914,07</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		71 994 109,71	74 077 980,80
3. Inne wartości niematerialne i prawne		226 271,66	350 933,27
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>6 085 329,73</b>	<b>2 460 035,90</b>
1. Środki trwałe		6 085 329,73	2 460 035,90
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		468 980,13	502 461,38
c) urządzenia techniczne i maszyny		545 847,83	500 110,41
d) środki transportu		4 668 487,37	998 146,54
e) inne środki trwałe		402 014,40	459 317,57
2. Środki trwałe w budowie		-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
<b>IV. Należności długoterminowe</b>		<b>11 953,91</b>	<b>3 259 926,85</b>
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		11 953,91	3 259 926,85
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>4.1</b>	<b>1 101 447 869,12</b>	<b>1 222 355 339,08</b>
1. Nieruchomości		1 098 381 022,58	1 211 385 615,51
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		2 322,32	8 333 449,35
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		-	8 331 234,93
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	8 331 234,93
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) w pozostałych jednostkach		2 322,32	2 214,42
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2 322,32	2 214,42
4. Inne inwestycje długoterminowe		3 064 524,22	2 636 274,22
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>45 633 624,38</b>	<b>20 959 533,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		44 910 808,99	20 236 717,61
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		722 815,39	722 815,39



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>Aktywa</b>			
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>407 565 205,60</b>	<b>176 620 783,68</b>
<b>I. Zapasy</b>		<b>95 393 846,04</b>	<b>58 355 684,23</b>
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		24 573 034,22	24 254 882,42
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		68 688 176,73	29 358 586,44
5. Zaliczki na dostawy i usługi		2 132 635,09	4 742 215,37
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>36 740 483,73</b>	<b>30 536 767,36</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		8 892,90	582 036,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		8 892,90	582 036,00
- do 12 miesięcy		8 892,90	582 036,00
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		36 731 590,83	29 954 731,36
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		5 591 255,46	13 355 757,61
- do 12 miesięcy		5 591 255,46	13 355 757,61
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		13 601 893,73	16 030 071,33
c) inne		17 454 494,14	568 902,42
d) dochodzone na drodze sądowej		83 947,50	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>264 215 730,31</b>	<b>75 668 937,38</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		264 215 730,31	75 668 937,38
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	4.2	21 677 710,79	14 948 860,07
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		21 677 710,79	14 948 860,07
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach	4.2	2 064 274,61	8 494 561,60
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		2 064 274,61	8 494 561,60
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		240 473 744,91	52 225 515,71
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		240 465 054,25	52 221 299,60
- inne środki pieniężne		8 690,66	4 216,11
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>11 215 145,52</b>	<b>12 059 394,71</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 632 964 364,11</b>	<b>1 500 084 532,58</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**Pasywa**

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>562 801 623,37</b>	<b>501 539 871,26</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>226 176 574,00</b>	<b>226 176 574,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		<b>132 903 462,82</b>	<b>99 719,36</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		-	-
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>- 25 663,29</b>	<b>2 364,85</b>
<b>VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>138 457 469,59</b>	<b>189 551 613,24</b>
<b>VII. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>65 289 780,25</b>	<b>85 709 599,81</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		-	-
<b>B. Kapitały mniejszości</b>		-	-
<b>C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>		-	-
<b>I. Ujemna wartość jednostki zależne</b>		-	-
<b>II. Ujemna wartość jednostki współzależne</b>		-	-
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>1 070 162 740,74</b>	<b>998 544 661,32</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>73 730 333,92</b>	<b>53 866 462,74</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		73 337 354,92	53 857 945,74
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
- długoterminowa		-	-
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		392 979,00	8 517,00
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		392 979,00	8 517,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>629 702 161,54</b>	<b>613 649 543,69</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		164 242 167,57	31 697 959,01
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		465 459 993,97	581 951 584,68
a) kredyty i pożyczki	5	438 328 181,09	541 559 639,16
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5	10 615 586,62	29 268 162,67
c) inne zobowiązania finansowe	5	6 989 429,41	4 932 279,90
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		9 526 796,85	6 191 502,95

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>Pasywa</b>			
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>286 725 457,65</b>	<b>289 740 313,14</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		4 005 000,00	846 825,84
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		4 005 000,00	846 825,84
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		282 720 457,65	288 893 487,30
a) kredyty i pożyczki	5	32 763 033,53	87 363 765,36
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5	2 589 795,96	68 938 268,57
c) inne zobowiązania finansowe	5	7 667 367,51	595 537,28
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		54 205 126,44	47 982 327,91
- do 12 miesięcy		54 205 126,44	47 982 327,91
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		64 135 500,00	64 135 500,00
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		112 959 805,60	7 203 607,55
h) z tytułu wynagrodzeń		366 151,94	471 263,53
i) inne		8 033 676,67	12 203 217,10
4. Fundusze specjalne		-	-
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>80 004 787,63</b>	<b>41 288 341,75</b>
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	8	80 004 787,63	41 288 341,75
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		80 004 787,63	41 288 341,75
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 632 964 364,11</b>	<b>1 500 084 532,58</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA  
(WARIANT KALKULACYJNY)**

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>9</b>	<b>30 728 337,83</b>	<b>39 466 086,67</b>
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		25 230,00	19 200,00
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>		<b>29 809 598,75</b>	<b>37 886 364,06</b>
<b>II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		<b>918 739,08</b>	<b>1 579 722,61</b>
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>13 134 213,35</b>	<b>23 316 664,09</b>
<b>I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>		<b>12 777 055,28</b>	<b>22 073 314,43</b>
<b>II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>		<b>357 158,07</b>	<b>1 243 349,66</b>
<b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>		<b>17 594 124,48</b>	<b>16 149 422,58</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>		<b>13 532 509,94</b>	<b>2 888 078,78</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>10 215 124,60</b>	<b>19 087 545,90</b>
<b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>- 6 153 510,06</b>	<b>- 5 826 202,10</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>10</b>	<b>124 267 496,70</b>	<b>132 632 422,12</b>
<b>I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>		-	-
<b>II. Dotacje</b>		-	-
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>		<b>122 490 593,03</b>	<b>130 442 196,67</b>
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>		<b>1 776 903,67</b>	<b>2 190 225,45</b>
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>11</b>	<b>6 841 211,96</b>	<b>6 684 904,20</b>
<b>I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>		<b>5 575,41</b>	-
<b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>		-	-
<b>III. Inne koszty operacyjne</b>		<b>6 835 636,55</b>	<b>6 684 904,20</b>
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>111 272 774,68</b>	<b>120 121 315,82</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>12</b>	<b>2 003 058,80</b>	<b>8 268 750,38</b>
<b>I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>		-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
<b>II. Odsetki, w tym:</b>		<b>649 022,34</b>	<b>3 085 866,74</b>
- od jednostek powiązanych		<b>433 588,82</b>	<b>2 844 680,23</b>
<b>III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym</b>		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
<b>IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>		<b>1 354 036,46</b>	<b>4 578 566,52</b>
<b>V. Inne</b>		-	<b>604 317,12</b>
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>13</b>	<b>30 275 522,88</b>	<b>20 491 708,84</b>
<b>I. Odsetki, w tym:</b>		<b>15 033 275,29</b>	<b>15 799 317,67</b>
- dla jednostek powiązanych		<b>2 459 012,27</b>	<b>1 421 621,77</b>
<b>II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>		-	-
<b>IV. Inne</b>		<b>15 242 247,59</b>	<b>4 692 391,17</b>
<b>L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		-	-
<b>M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)</b>		<b>83 000 310,60</b>	<b>107 898 357,36</b>
<b>N. Odpis wartości firmy</b>		-	-
<b>I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne</b>		-	-
<b>II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne</b>		-	-
<b>O. Odpis ujemnej wartości firmy</b>		-	-
<b>I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne</b>		-	-
<b>II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne</b>		-	-
<b>P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		-	-
<b>R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)</b>		<b>83 000 310,60</b>	<b>107 898 357,36</b>
<b>S. Podatek dochodowy</b>		<b>17 710 530,35</b>	<b>22 188 757,55</b>
<b>T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		-	-
<b>U. Zyski/ (straty) mniejszości</b>		-	-
<b>W. Zysk/ (strata) netto (R-S-T+/- U)</b>		<b>65 289 780,25</b>	<b>85 709 599,81</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM  
 SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**

<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>501 539 871,26</b>	<b>425 824 644,80</b>
- korekty błędów	-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>501 539 871,26</b>	<b>425 824 644,80</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	226 176 574,00	226 176 574,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	226 176 574,00	226 176 574,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	99 719,36	99 719,36
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	132 803 743,46	-
a) zwiększenie (z tytułu)	132 803 743,46	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- podziału zysku (ustawowo)	-	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	132 803 743,46	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- pokrycia straty	-	-
- korekta wartości wniesionego aportu	-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	132 903 462,82	99 719,36
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	2 364,85	-3 261,80
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	-28 028,14	5 626,65
a) zwiększenie (z tytułu)	-28 028,14	5 626,65
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,	-28 028,14	5 626,65
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,	-	-
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	-25 663,29	2 364,85
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	275 261 213,05	199 551 613,24
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	275 261 213,05	199 551 613,24
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		275 261 213,05	199 551 613,24
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		136 803 743,46	10 000 000,00
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy		132 803 743,46	-
- dywidenda		4 000 000,00	10 000 000,00
- nabycie jednostek zależnych		-	-
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		138 457 469,59	189 551 613,24
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
6.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		138 457 469,59	189 551 613,24
7. Wynik netto		65 289 780,25	85 709 599,81
a) zysk netto		65 289 780,25	85 709 599,81
b) strata netto		-	-
c) odpisy z zysku		-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>		<b>562 801 623,37</b>	<b>501 539 871,26</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>562 801 623,37</b>	<b>501 539 871,26</b>



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)  
 SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**

	<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>65 289 780,25</b>	<b>85 709 599,81</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>26 961 147,79</b>	<b>- 70 972 901,09</b>
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych		-	-
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
3. Amortyzacja		2 650 409,52	5 319 455,27
4. Odpisy wartości firmy		-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		14 889 208,47	-874 121,27
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		15 298 630,61	10 158 423,45
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej		-122 493 955,69	-130 442 196,67
9. Zmiana stanu rezerw		19 872 388,18	3 344 969,09
10. Zmiana stanu zapasów	14	-37 038 161,81	-44 072 555,26
11. Zmiana stanu należności	14	-2 955 743,43	-9 651 138,45
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	14	116 058 577,02	67 377 928,11
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	14	14 886 603,69	4 088 584,45
14. Inne korekty z działalności operacyjnej		5 793 191,23	23 777 750,19
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>		<b>92 250 928,04</b>	<b>14 736 698,72</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>456 463 797,75</b>	<b>135 417 455,38</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		21 835,56	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		433 738 420,96	79 554 303,49
3. Z aktywów finansowych, w tym:		-	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		-	-
- odsetki		-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		22 703 541,23	55 863 151,89
<b>II. Wydatki</b>		<b>212 446 183,69</b>	<b>318 061 892,80</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		232 260,41	653 229,39
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		198 243 234,99	278 462 172,43
3. Na aktywa finansowe, w tym:		-	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		13 970 688,29	38 946 490,98
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>244 017 614,06</b>	<b>- 182 644 437,42</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>366 078 528,62</b>	<b>379 227 629,08</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		366 078 528,62	360 035 629,08
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	19 192 000,00
4. Inne wpływy finansowe		-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>II. Wydatki</b>	<b>514 070 813,39</b>	<b>186 193 082,55</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	10 000 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	409 676 476,17	124 280 194,21
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	85 833 000,00	20 450 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	582 335,19	609 733,37
8. Odsetki	17 979 002,03	30 853 154,97
9. Inne wydatki finansowe	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>- 147 992 284,77</b>	<b>193 034 546,53</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>188 276 257,33</b>	<b>25 126 807,83</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>188 248 229,20</b>	<b>25 132 114,83</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-28 028,13	5 307,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>52 225 515,71</b>	<b>27 093 400,88</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>240 473 744,91</b>	<b>52 225 515,71</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	345 094,75

---

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

---

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

**1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SKRÓCONYM ŚRÓDROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA BIEŻĄCY OKRES SPRAWOZDAWCZY I KOREKTY ISTOTNYCH BŁĘDÓW**

Do dnia sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 14 października 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okres sprawozdawczy. W bieżącym okresie sprawozdawczym nie dokonano korekt istotnych błędów, które mogłyby mieć wpływ na porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy.

**2. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A NIE SĄ UWZGLĘDNIONE W TYM SPRAWOZDANIU**

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy, to jest do dnia 14 października 2020 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okres sprawozdawczy.

**3. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY OKRES SPRAWOZDAWCZY**

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian zasad rachunkowości ani korekt błędów, w związku z czym nie miała obowiązku zaprezentowania informacji liczbowych zapewniających porównywalność danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za bieżący okres sprawozdawczy.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

#### 4. INWESTYCJE

##### 4.1. Inwestycje długoterminowe

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku

	Nieruchomości:							Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Chmielna 89 Warszawa	Nieruchomości w budowie	
Saldo otwarcia	72 820 350,00	173 022 855,00	199 723 650,00	154 924 230,00	249 590 685,00	-	361 303 845,51	1 211 385 615,51
Zwiększenia, w tym:	539 593,44	591 019,19	4 946 330,61	4 367 152,41	42 645 328,64	101 829 703,75	186 979 971,56	341 899 099,60
Aport	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	5 063 872,09	101 829 703,75	36 762 288,76	143 655 864,60
Poniesienie nakładów	539 593,44	591 019,19	4 946 330,61	4 367 152,41	37 581 456,55	-	150 217 682,80	198 243 235,00
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	255 450 296,25	-255 450 296,25	-
Zmniejszenia, w tym:	73 359 943,44	173 613 874,19	204 669 980,61	3 259 894,29	-	-	-	454 903 692,53
Sprzedaż	72 195 073,82	165 667 729,50	195 875 617,64	-	-	-	-	433 738 420,96
Aktualizacja wartości (wycena)	1 164 869,62	7 946 144,69	8 794 362,97	3 259 894,29	-	-	-	21 165 271,57
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	156 031 488,12	292 236 013,64	357 280 000,00	292 833 520,82	1 098 381 022,58

Ostatnia niezależna wycena nieruchomości miała miejsce na dzień bilansowy i została wykonana przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców.

Grupa realizując swoją strategię polegającą na budowie i sprzedaży obiektów biurowych zawarła umowy przedwstępne sprzedaży kilku posiadanych budynków biurowych, których finalizacja uzależniona jest od spełnienia się warunków zawieszających. W związku z zawartymi umowami przedwstępnymi Grupa uzyskała zaliczki na poczet ceny sprzedaży, które prezentowane są w ramach zobowiązań krótkoterminowych. W dniu 2 czerwca 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C), która zgodnie z przyjętym przez Grupę modelem biznesowym zamknęła pełny cykl produkcyjno-inwestycyjny tej inwestycji.

25

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Obecna sytuacja (globalna i lokalna) związana ze światową pandemią wirusa COVID-19 powoduje trudności na wielu rynkach i w dłuższej perspektywie może przełożyć się na rynek nieruchomości komercyjnych. Może skutkować to wydłużeniem czasu komercjalizacji nieruchomości lub spadkiem stawek czynszowych, co w dłuższej perspektywie może również wpłynąć na wartości nieruchomości, jednak to czy zmiany takie wystąpią i jaka będzie ich skala nie można obecnie precyzyjnie przewidzieć.

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

Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii. Z sukcesem sfinalizowana została sprzedaż kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C) oraz sprzedaż 65% udziałów spółki Cavatina Office Sp. z o.o. będącej właścicielem nieruchomości inwestycyjnej Chmielna 89 w Warszawie.

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe*	Razem
Saldo otwarcia	8 331 234,93	2 214,42	2 636 274,22	10 969 723,57
Zwiększenia, w tym:	-	107,90	428 250,00	428 357,90
Aport	-	-	-	-
Nabycie	-	-	428 250,00	428 250,00
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	-	-	-	-
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-
Inne	-	107,90	-	107,90
Transfery	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	8 331 234,93	-	-	8 331 234,93
Sprzedaż	8 331 234,93	-	-	8 331 234,93
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	2 322,32	3 064 524,22	3 066 846,54

\*\* Inne inwestycje długoterminowe obejmują inwestycje w dzieła sztuki oraz w produkcje filmowe.

26

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nieruchomości:							Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamantum Office Wrocław	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Nieruchomości w budowie	
Saldo otwarcia	77 873 000,00	180 170 000,00	202 702 000,00	80 066 000,00	-	-	329 843 510,42	870 654 510,42
Zwiększenia, w tym:	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	47 157 258,23	79 169 294,24	309 648 697,62	472 791 915,52
Aport	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	39 923 979,70	79 169 294,24	63 858 172,48	182 951 446,42
Poniesienie nakładów	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	7 233 278,53	-	234 412 228,47	278 462 172,43
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-	11 378 296,67	11 378 296,67
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	107 766 971,77	170 421 390,76	-278 188 362,53	-
Zmniejszenia, w tym:	5 052 650,00	7 954 049,14	25 620 979,50	93 433 131,79	-	-	-	132 060 810,43
Sprzedaż	-	-	-	79 551 560,68	-	-	-	79 551 560,68
Aktualizacja wartości (wycena)	5 052 650,00	7 954 049,14	25 620 979,50	13 881 571,11	-	-	-	52 509 249,75
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	72 820 350,00	173 022 855,00	199 723 650,00	-	154 924 230,00	249 590 685,00	361 303 845,51	1 211 385 615,51

27

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	5 656 956,96	2 236,00	969 077,93	6 628 270,89
Zwiększenia, w tym:	490 851,47	-	1 727 587,79	2 218 439,26
Aport	-	-	-	-
Nabycie	490 851,47	-	1 727 587,79	2 218 439,26
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	-	-	-	-
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Transfery	2 183 426,50	-	-60 391,50	2 123 035,00
Zmniejszenia, w tym:	-	21,58	-	21,58
Sprzedaż	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Inne	-	21,58	-	21,58
Saldo zamknięcia	8 331 234,93	2 214,42	2 636 274,22	10 969 723,57

28



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

#### 4.2. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych, obejmują:

**Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku**

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	23 443 421,67	23 443 421,67
Wartość brutto	23 443 421,67	23 443 421,67
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	14 506 246,51	14 506 246,51
Udzielenie pożyczek	14 506 246,51	14 506 246,51
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	14 207 682,78	14 207 682,78
Splata pożyczek	14 207 682,78	14 207 682,78
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	23 741 985,40	23 741 985,40
Wartość brutto	23 741 985,40	23 741 985,40
Odpisy aktualizujące	-	-

Zarząd dokonał oceny odzyskiwalności udzielonych pożyczek i nie zidentyfikował przesłanek utraty ich wartości.

**Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku**

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	41 860 146,83	41 860 146,83
Wartość brutto	41 860 146,83	41 860 146,83
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	39 728 086,42	39 728 086,42
Udzielenie pożyczek	39 728 086,42	39 728 086,42
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	- 2 183 426,50	- 2 183 426,50
Zmniejszenia, w tym:	55 961 385,08	55 961 385,08
Splata pożyczek	55 961 385,08	55 961 385,08
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	23 443 421,67	23 443 421,67
Wartość brutto	23 443 421,67	23 443 421,67
Odpisy aktualizujące	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

5. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 30 czerwca 2020

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	50 000 000,00	Wibor + marża	25.06.2022 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW, poręczenie Cavatina Sp. z o.o., gwarancja BGK
Getin Noble Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	4 007 021,26	Wibor + marża	04.08.2020 (kredyt obrotowy)**	pełnomocnictwo do rachunków, pełnomocnictwo do rachunków Carbon Tower, weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	79 879 403,03	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)**	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	161 466 206,46	Wibor + marża	15.05.2030	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Ciesi, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	149 978 049,21	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu

30

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	10 714 002,13	Wibor + marża	30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
Razem w tym:		456 044 682,09			
- część długoterminowa		438 328 181,09			
- część krótkoterminowa*		17 716 501,00			

\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe pod jednostek pozostałych poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych 15 046 532,53 zł

\*\* po dniu bilansowym spółka Cavatina GW sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zmieniający termin spłaty kredytu obrotowego na 03.08.2021 roku

\*\*\* po dniu bilansowym spółka Carbon Tower sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zmieniający datę konwersji na kredyt inwestycyjny na 30.09.2021 roku

31

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2019**

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	14 653 974,90	Wibor + marża	31.12.2020 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.,
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	66 062 883,31	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności wspólników spłacie kredytu
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	151 904 267,57	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Ciesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	2 066 182,97	Wibor + marża	15.03.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Ciesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników.
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	52 454 183,24	IRS + marża	30.09.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., zastaw na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw na rachunkach,

32

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	27 218 476,27	IRS + marża	30.06.2023	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	17 945 808,99	Wibor + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek ciesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	9 180 683,82	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środków z umów najmu na rachunek ciesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	6 812 543,04	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis nieruchomości, przelew wierzytelności z umów najmu, przelew środków z umów najmu na rachunek ciesyjny, przelew wierzytelności z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzytelności z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	101 980 166,84	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding SA.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	1 601 888,79	Wibor + marża	27.06.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding SA

33

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	38 875 139,00	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o. przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	7 500 000,00	Wibor + marża	17.04.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	82 837 819,80	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłaty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	4 525 488,48	Wibor + marża	30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłaty kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
Razem w tym:		585 619 507,02			
- część długoterminowa		541 559 639,16			
- część krótkoterminowa*		44 059 867,86			

\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe pod jednostek pozostałych poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych oraz z tytułu kart kredytowych w wysokości 43 303 897,50 zł

34

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2020 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria B, BA, BB, BC	2 589 795,96	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C	10 615 586,62	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku
Razem w tym:	13 205 382,58			
- część długoterminowa	10 615 586,62			
- część krótkoterminowa	2 589 795,96			

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A*	46 658 943,36	WIBOR + marża	30.06.2020	zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA
Obligacje seria B, BA, BB, BC	2 514 943,25	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C**	29 840 544,63	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA
Obligacje seria D***	19 192 000,00	WIBOR + marża	30.06.2020	hipoteka na gruncie w Krakowie
Razem w tym:	98 206 431,24			
- część długoterminowa	29 268 162,67			
- część krótkoterminowa	68 938 268,57			

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

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

\*\*\*Obligacje serii D zostały wykupione w terminie zapadalności.

35

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	311 886,56	595 537,28
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek pozostałych	15 046 532,53	43 296 694,53
Zobowiązania z tytułu kart kredytowych i debetowych	-	7 202,97
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-	595 537,28
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>15 358 419,09</b>	<b>44 494 972,06</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 563 819,97	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	164 242 167,57	31 697 959,01
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek pozostałych	-	-
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	3 425 609,44	4 932 279,90
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>171 231 596,98</b>	<b>36 630 238,91</b>



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**6. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY**

Rodzaj zobowiązania	Saldo zobowiązania na 30 czerwca 2020 roku	Rodzaj zabezpieczenia
Pożyczka otrzymana od jednostki niepowiązanej	15 046 532,53	Hipoteka na gruncie we Wrocławiu
<b>Razem</b>	<b>15 046 532,53</b>	

Szczegółowe zestawienie pozostałych ustanowionych zabezpieczeń opisane zostało w notcie nr 5.

**7. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ  
JEDNOSTKI POWIĄZANE I STOWARZYSZONE GWARANCJE I PORĘCZENIA,  
TAKŻE WEKSŁOWE**

Zobowiązania warunkowe na dzień 30 czerwca 2020

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/G warant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 30 czerwca 2020 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	MOS Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 406 800,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamantum Office
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	Ormelle Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2 957 354,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. A
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	Osiglia Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	6 924 280,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. B
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	Oncino Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	10 390 800,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. C
gwarancja czynszowa	Cavatina Holding S.A.	Ormelle Sp. z o.o., Osiglia Sp. z o.o., Oncino Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	23 799 314,00	31.05.2022	zabezpieczenie ryzyka utraty najemców i/lub czynszów przez kupujących Equal Business Park bud. A, B i C (Beneficjentów)
gwarancja czynszowa	Diamantum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	nd	uzależniona od stopnia komercjalizacji budynku	do czasu wynajęcia wolnej powierzchni, nie później niż 31.03.2025	zwrot wartości czynszów niewynajętej powierzchni w Diamantum Office
<b>RAZEM</b>				<b>47 478 548,00</b>		

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2019

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/G warant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2019 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	MOS Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 406 800,00	31.08.2024	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamantum Office
Gwarancja czynszowa	Diamantum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	nd	uzależniona od stopnia komercjalizacji budynku	do czasu wynajęcia wolnej powierzchni, nie później niż 31.03.2025	zwrot wartości czynszów niewynajętej powierzchni w Diamantum Office
<b>RAZEM</b>				<b>3 406 800,00</b>		

## 8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Inne rozliczenia krótkoterminowe obejmują między innymi rozliczenia międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji w wysokości 79 747 810,00 złotych.

## 9. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 i w roku 2019 była następująca:

Rodzaj działalności	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
<b>1. sprzedaż usług</b>	<b>29 809 598,75</b>	<b>37 886 364,06</b>
- najem powierzchni biurowych	21 937 602,76	23 797 080,72
- wykonanie aranżacji	4 485 060,39	9 581 670,96
- usługi pozostałe	3 386 935,60	4 507 612,38
<b>2. sprzedaż towarów i materiałów</b>	<b>918 739,08</b>	<b>1 579 722,61</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>30 728 337,83</b>	<b>39 466 086,67</b>

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 i w roku 2019 była następująca:

Obszar działalności	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
<b>1. Sprzedaż krajowa (Polska)</b>	<b>30 728 337,83</b>	<b>39 466 086,67</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>30 728 337,83</b>	<b>39 466 086,67</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**10. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	122 490 593,03	130 442 196,67
- wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	122 490 593,03	130 442 196,67
Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych*	433 743 996,37	79 551 560,56
Koszt sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	- 433 743 996,37	- 79 551 560,56
Inne przychody operacyjne, w tym:	1 776 903,67	2 190 225,45
- otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	749 504,40	-
- kary otrzymane / naliczone	774 037,91	1 927 110,13
- inne	253 361,36	263 115,32
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>124 267 496,70</b>	<b>132 632 422,12</b>

\* W I półroczu 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C) w Krakowie. Cena sprzedaży budynku A wyniosła 72,2 mln zł, budynku B 165,7 mln zł, budynku C 195,9 mln zł. W 2019 roku sprzedana została nieruchomość biurowa Diamantum Office we Wrocławiu, cena sprzedaży wyniosła 79,9 mln zł.

**11. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**

	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	5 575,41	-
- strata z tytułu rozchodu środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	5 575,41	-
Inne koszty operacyjne, w tym:	6 442 657,55	6 684 904,20
- darowizny	3 588 339,31	16 124,19
- odpisane należności	639 500,00	238 664,50
- koszty likwidacji środków trwałych	-	48 909,17
- amortyzacja wartości firmy	2 086 703,70	4 173 407,40
- kary umowne	-	505 727,40
- koszty zaniechania inwestycji	-	256 965,71
- koszty produkcji filmowej	-	60 391,50
- inne	521 093,54	1 384 714,33
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>6 841 211,96</b>	<b>6 684 904,20</b>

**12. PRZYCHODY FINANSOWE**

	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Odsetki w tym:	649 022,34	3 085 866,74
- odsetki od pożyczek udzielonych	556 842,36	3 039 261,20
- odsetki od należności handlowych	68 031,17	3 263,37
- odsetki bankowe	14 005,13	43 321,56
- odsetki pozostałe	10 143,68	20,61
Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym:	1 354 036,46	4 578 566,52
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 354 036,46	4 578 566,52
Inne, w tym:	-	604 317,12
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	127 348,93
- pozostałe przychody finansowe	-	476 968,19
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>2 003 058,80</b>	<b>8 268 750,38</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

### 13. KOSZTY FINANSOWE

	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Odsetki, w tym:	15 033 275,29	15 799 317,67
- odsetki od pożyczek otrzymanych	3 011 022,04	2 150 344,46
- odsetki od zobowiązań handlowych	853,20	1 509,82
- odsetki budżetowe	1 525,15	167 998,55
- odsetki bankowe	8 966 190,10	11 276 342,65
- odsetki od obligacji	132 207,84	927 807,44
- zrealizowane koszty instrumentów pochodnych IRS	2 890 995,03	1 218 327,01
- odsetki pozostałe	30 481,93	56 987,74
Aktualizacja wartości inwestycji finansowych	-	-
Inne, w tym:	15 242 247,59	4 692 391,17
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	13 797 467,82	-
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	27 213,23	2 492 831,31
- pozostałe koszty finansowe	1 417 566,54	2 199 559,86
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>30 275 522,88</b>	<b>20 491 708,84</b>

### 14. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY SKONSOLIDOWANYMI BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

<i>Należności:</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	-2 955 743,43	-9 651 138,45
<b>Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>-2 955 743,43</b>	<b>- 9 651 138,45</b>

<i>Zobowiązania:</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	13 037 762,36	306 265 873,61
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	25 287 981,34	-238 817 265,26
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	85 001 048,66	-680 413,61
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	-3 268 215,34	609 733,37
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu niewypłaconych dywidend	-4 000 000,00	-
<b>Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>116 058 577,02</b>	<b>67 377 928,11</b>

<i>Rozliczenia międzyokresowe:</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	14 886 603,69	4 088 584,45
<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>14 886 603,69</b>	<b>4 088 584,45</b>

<i>Zapasy:</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-37 038 161,81	-32 694 258,59
Przeniesienie zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-11 378 296,67
<b>Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>-37 038 161,81</b>	<b>- 44 072 555,26</b>



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**15. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKcjACH ZE STRONAMI POWIĄZANYMI**

**a) Grupa kapitałowa**

Jednostka dominująca funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna.

Ponadto Jednostka dominująca jako jednostka zależna należy również do Grupy Kapitałowej Cavatina sp. z o.o., której skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu Grupy Kapitałowej sporządzane jest przez Cavatinę sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Sprawozdanie jest składane do właściwego rejestru sądowego.

**b) Podmiot dominujący**

Podmiotem dominującym wobec Jednostki dominującej jest Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

**16. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, W TYM Z PODMIOTAMI ZNAJDUJĄCYMI SIĘ WRAZ Z JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ POD WSPÓLNĄ KONTROLĄ PODMIOTU DOMINUJĄCEGO**

Wielkość transakcji Spółki z podmiotami powiązanymi wyniosła:

*Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku*

Spółka	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o.	545 712,00	20 400,00	3 670 062,25	252 771,82	-	-	-
PENSIERI Sp. z o.o.	-	4 200,00	-	1 274,10	-	-	-
Pensieri di Cavatina srl	-	-	-	179 542,90	-	-	-
RESI CAPITAL S.A.	-	630,00	-	-	-	-	-
<b>ogółem</b>	<b>545 712,00</b>	<b>25 230,00</b>	<b>3 670 062,25</b>	<b>433 588,82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o.	4 797,00	-	8 107 323,29	164 242 167,57	-	4 005 000,00
PENSIERI Sp. z o.o.	3 321,00	-	51 826,30	-	-	-
Pensieri di Cavatina srl	-	-	13 518 561,20	-	-	-
RESI CAPITAL S.A.	774,90	-	-	-	-	-
<b>ogółem</b>	<b>8 892,90</b>	<b>-</b>	<b>21 677 710,79</b>	<b>164 242 167,57</b>	<b>-</b>	<b>4 005 000,00</b>

41

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

*Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku*

Spółka	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o.	30 000 000,00	2 365 166,67	3 121 543,31	2 676 148,33	1 329 267,54	254 406,72	10 000 000,00
Pensieri sp. z o.o.	-	8 400,00	-	552,20	-	-	-
Pensieri di Cavatina Srl	38 528,50	-	-	167 979,70	-	-	-
<b>ogółem</b>	<b>30 038 528,50</b>	<b>2 373 566,67</b>	<b>3 121 543,31</b>	<b>2 844 680,23</b>	<b>1 329 267,54</b>	<b>254 406,72</b>	<b>10 000 000,00</b>

Spółka	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o.	578 715,00	-	14 247 799,50	31 697 959,01	-	846 825,84
Pensieri sp. z o.o.	3 321,00	-	30 552,20	-	-	-
Pensieri di Cavatina Srl	-	-	9 001 743,30	-	-	-
<b>ogółem</b>	<b>582 036,00</b>	<b>-</b>	<b>23 280 095,00</b>	<b>31 697 959,01</b>	<b>-</b>	<b>846 825,84</b>

42



---

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

---

#### **17. TRANSAKCJE ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI**

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązanymi w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku i w poprzednim roku obrotowym nie odbiegały od warunków rynkowych.

#### **18. INSTRUMENTY FINANSOWE**

##### **Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Grupa narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych i kursów wymiany walut, którym zarządza za pomocą instrumentów pochodnych oraz innych instrumentów finansowych.

##### **Ryzyko stopy procentowej**

Narażenie Grupy na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej.

Grupa stosuje politykę zarządzania kosztami oprocentowania polegającą na wykorzystaniu instrumentów pochodnych (kontraktów SWAP na stopę procentową).

##### **Ryzyko walutowe**

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt walutowy denominowany w EUR oraz dokonywania przez jednostkę operacyjną 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 SWAP oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.

##### **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 ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

## 19. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 3 września 2020 roku sprzedane zostało poza Grupę 65% udziałów spółki Cavatina Office Sp. z o.o. będącej właścicielem nieruchomości inwestycyjnej Chmielna 89 w Warszawie.

*Sporządził*

**BARBARA  
FALEWICZ**

Elektronicznie  
podpisany przez  
BARBARA FALEWICZ  
Data: 2020.10.14  
12:21:13 +02'00'

*Dyrektor Działu Księgowości*

Barbara Falewicz

*Podpisy Zarządu*

**Michał Piotr  
Dziuda**

Elektronicznie  
podpisany przez  
Michał Piotr Dziuda  
Data: 2020.10.14  
12:42:55 +02'00'

*Prezes Zarządu*

Michał Dziuda

**Rafał Paweł  
Malarz**

Elektronicznie  
podpisany przez Rafał  
Paweł Malarz  
Data: 2020.10.14  
12:50:50 +02'00'

*Członek Zarządu*

Rafał Malarz

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
*Daniel Draga*

Dokument podpisany  
przez Daniel Draga  
Data: 2020.10.14  
13:13:39 CEST

*Członek Zarządu*

Daniel Draga

Kraków, 14 października 2020 roku

6.4.1. Skonsolidowane dane finansowe za półrocze 2020 r. wraz z danymi porównywalne za półrocze poprzedniego roku obrotowego

**GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SA**  
**SKONSOLIDOWANY BILANS**

**CAPITAL GROUP CAVATINA HOLDING SA**  
**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

**Aktywa**

**Assets**

w złotych	in PLN	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>A. Non-current assets</b>	<b>1 135 514 804,11</b>	<b>1 323 463 748,90</b>	<b>1 225 399 158,51</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>I. Intangible assets</b>	<b>76 565 313,25</b>	<b>74 428 914,07</b>	<b>72 220 381,37</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	1. Development costs	-	-	-
2. Wartość firmy	2. Goodwill	76 164 684,50	74 077 980,80	71 994 109,71
3. Inne wartości niematerialne i prawne	3. Other intangible assets	400 628,75	350 933,27	226 271,66
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	4. Prepayments for intangible assets	-	-	-
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>II. Goodwill of subordinated entities</b>	-	-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne	1. Goodwill – subsidiary companies	-	-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne	2. Goodwill – jointly controlled entities	-	-	-
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>III. Property, plant and equipment</b>	<b>2 768 528,34</b>	<b>2 460 035,90</b>	<b>6 085 329,73</b>
1. Środki trwałe	1. Tangible fixed assets	2 767 715,33	2 460 035,90	6 085 329,73
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	a) land (incl. right of perpetual usufruct of land)	-	-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	b) buildings, premises, rights to premises, civil and water engineering objects	535 942,62	502 461,38	468 980,13
c) urządzenia techniczne i maszyny	c) plant and machinery	588 350,12	500 110,41	545 847,83
d) środki transportu	d) motor vehicles	1 126 208,12	998 146,54	4 668 487,37
e) inne środki trwałe	e) other tangible fixed assets	517 214,47	459 317,57	402 014,40
2. Środki trwałe w budowie	2. Construction in progress (Assets under construction)	-	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	3. Prepayments for construction in progress	813,01	-	-
<b>IV. Należności długoterminowe</b>	<b>IV. Long-term receivables</b>	-	<b>3 259 926,85</b>	<b>11 953,91</b>

1. Od jednostek powiązanych	1. From affiliates	-	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2. From other entities, in which the Company has participating interest	-	-	-
3. Od pozostałych jednostek	3. From other entities	-	3 259 926,85	11 953,91
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>V. Long-term investments</b>	<b>1 044 244 896,77</b>	<b>1 222 355 339,08</b>	<b>1 101 447 869,12</b>
1. Nieruchomości	1. Real estate	1 036 877 364,83	1 211 385 615,51	1 098 381 022,58
2. Wartości niematerialne i prawne	2. Intangible assets	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	3. Long-term financial assets, of which:	5 896 429,76	8 333 449,35	2 322,32
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	a) in subsidiaries or jointly-controlled entities, not accounted for using the full or proportionate consolidation method	5 894 218,72	8 331 234,93	-
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	5 894 218,72	8 331 234,93	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	- other long-term financial assets	-	-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	b) in subsidiaries, jointly-controlled entities and affiliates accounted for using the equity method	-	-	-
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	- other long-term financial assets	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	c) in other entities, in which the Company has participating interest	-	-	-
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	- other long-term financial assets	-	-	-
d) w pozostałych jednostkach	d) in other entities	2 211,04	2 214,42	2 322,32
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	- other long-term financial assets	2 211,04	2 214,42	2 322,32

4. Inne inwestycje długoterminowe	4. Other long-term investments	1 471 102,18	2 636 274,22	3 064 524,22
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>V. Long-term prepayments and deferred costs</b>	<b>11 936 065,75</b>	<b>20 959 533,00</b>	<b>45 633 624,38</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1. Deferred tax assets	9 360 027,52	20 236 717,61	44 910 808,99
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2. Other prepayments and deferred costs	2 576 038,23	722 815,39	722 815,39
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>B. Current assets</b>	<b>198 136 464,06</b>	<b>176 620 783,68</b>	<b>407 565 205,60</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>I. Inventories</b>	<b>76 336 694,53</b>	<b>58 355 684,23</b>	<b>95 393 846,04</b>
1. Materiały	1. Materials	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	2. Semi-finished goods and work-in-progress	16 578 213,28	24 254 882,42	24 573 034,22
3. Produkty gotowe	3. Finished goods	-	-	-
4. Towary	4. Goods for resale	54 876 584,38	29 358 586,44	68 688 176,73
5. Zaliczki na dostawy i usługi	5. Inventory prepayments	4 881 896,87	4 742 215,37	2 132 635,09
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>II. Short-term receivables</b>	<b>34 158 413,37</b>	<b>30 536 767,36</b>	<b>36 740 483,73</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	1. Receivables from affiliates	282 009,36	582 036,00	8 892,90
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	a) trade receivables, due in:	135 384,36	582 036,00	8 892,90
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	135 384,36	582 036,00	8 892,90
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
b) inne	b) other	146 625,00	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2. Receivables from other entities, in which the Company has participating interest	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	a) trade receivables, due in:	-	-	-
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
b) inne	b) other	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	3. Receivables from other entities	33 876 404,01	29 954 731,36	36 731 590,83
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	a) trade receivables, due in:	6 871 634,72	13 355 757,61	5 591 255,46
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	6 871 634,72	13 355 757,61	5 591 255,46
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	b) taxation, subsidy, customs duty, social security, health insurance and other public debtors	26 141 118,80	16 030 071,33	13 601 893,73



c) inne	c) other	863 650,49	568 902,42	17 454 494,14
d) dochodzone na drodze sądowej	d) submitted to court	-	-	83 947,50
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>III. Short-term investments</b>	<b>74 076 161,69</b>	<b>75 668 937,38</b>	<b>264 215 730,31</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1. Short-term financial assets	74 076 161,69	75 668 937,38	264 215 730,31
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	a) in subsidiaries and jointly-controlled entities	42 034 293,96	14 948 860,07	21 677 710,79
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	42 034 293,96	14 948 860,07	21 677 710,79
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	- other short-term financial assets	-	-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych	b) in associates	-	-	-
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	-	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	- other short-term financial assets	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach	c) in other entities	1 224 501,87	8 494 561,60	2 064 274,61
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	1 224 501,87	8 494 561,60	2 064 274,61
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	- other short-term financial assets	-	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	d) cash and other monetary assets	30 817 365,86	52 225 515,71	240 473 744,91
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	- cash on hand and cash at bank	29 400 735,48	52 221 299,60	240 465 054,25
- inne środki pieniężne	- other cash and cash equivalents	1 416 630,38	4 216,11	8 690,66
- inne aktywa pieniężne	- other monetary assets	-	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	2. Other short-term investments	-	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>IV. Short-term prepayments and deferred costs</b>	<b>13 565 194,47</b>	<b>12 059 394,71</b>	<b>11 215 145,52</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>C. Unpaid share capital</b>	-	-	-
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>D. Treasury shares</b>	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>Total assets</b>	<b>1 333 651 268,17</b>	<b>1 500 084 532,58</b>	<b>1 632 964 364,11</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING  
SA  
SKONSOLIDOWANY BILANS**
**CAPITAL GROUP CAVATINA HOLDING SA  
CONSOLIDATED BALANCE SHEET**
**Pasywa**
**Equity and liabilities**

	w złotych	in PLN	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>A. Shareholders' equity</b>	<b>465 082 130,16</b>	<b>501 539 871,26</b>	<b>562 801 623,37</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>I. Share capital</b>	<b>226 176 574,00</b>	<b>226 176 574,00</b>	<b>226 176 574,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		<b>II. Reserve capital, of which:</b>	<b>99 719,36</b>	<b>99 719,36</b>	<b>132 903 462,82</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		- share premium	-	-	-
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		<b>III. Revaluation reserve, of which:</b>	-	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		- fair value re-measurement	-	-	-
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		<b>IV. Other reserves, of which:</b>	-	-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		- created in accordance with the Company's Articles of Association	-	-	-
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>V. Cumulative translation differences</b>	<b>2 211,53</b>	<b>2 364,85</b>	<b>-25 663,29</b>
<b>VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>VI. Accumulated profits/ (losses) from previous years</b>	<b>189 551 613,24</b>	<b>189 551 613,24</b>	<b>138 457 469,59</b>
<b>VII. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>VII. Net profit/ (loss) for the year</b>	<b>49 252 012,03</b>	<b>85 709 599,81</b>	<b>65 289 780,25</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		<b>VII. Deductions from net profit during the year (negative value)</b>	-	-	-
<b>B. Kapitały mniejszości</b>		<b>B. Minority interest</b>	-	-	-
<b>C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>		<b>C. Negative value of subordinated entities</b>	-	-	-
I. Ujemna wartość jednostki zależne		I. Negative value – subsidiaries	-	-	-
II. Ujemna wartość jednostki współzależne		II. Negative value – jointly-controlled entities	-	-	-
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>D. Liabilities and provisions for liabilities</b>	<b>868 569 138,01</b>	<b>998 544 661,32</b>	<b>1 070 162 740,74</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>I. Provisions for liabilities</b>	<b>43 363 781,84</b>	<b>53 866 462,74</b>	<b>73 730 333,92</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1. Deferred tax liability	43 355 277,84	53 857 945,74	73 337 354,92
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		2. Provision for retirement benefits and similar obligations	-	-	-

- długoterminowa	- long-term	-	-	-
- krótkoterminowa	- short-term	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy	3. Other provisions	8 504,00	8 517,00	392 979,00
- długoterminowe	- long-term	-	-	-
- krótkoterminowe	- short-term	8 504,00	8 517,00	392 979,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>631 196 759,78</b>	<b>613 649 543,69</b>	<b>629 702 161,54</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	1. To affiliates	<b>30 916 245,20</b>	<b>31 697 959,01</b>	<b>164 242 167,57</b>
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2. To other entities, in which the Company has participating interest	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	3. To other entities	600 280 514,58	581 951 584,68	465 459 993,97
a) kredyty i pożyczki	a) loans and borrowings	544 137 807,23	541 559 639,16	438 328 181,09
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	b) debt securities issued	45 854 199,18	29 268 162,67	10 615 586,62
c) inne zobowiązania finansowe	c) other financial liabilities	4 824 587,31	4 932 279,90	6 989 429,41
d) zobowiązania wekslowe	d) bills of exchange payable	-	-	-
e) inne	e) other	5 463 920,86	6 191 502,95	9 526 796,85
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>III. Short-term liabilities</b>	<b>163 443 650,44</b>	<b>289 740 313,14</b>	<b>286 725 457,65</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	1. To affiliates	33 757 876,15	846 825,84	4 005 000,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	a) trade creditors, payable in:	5 395 828,85	-	-
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	5 395 828,85	-	-
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
b) inne	b) other	28 362 047,30	846 825,84	4 005 000,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2. To other entities, in which the Company has participating interest	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	a) trade creditors, payable in:	-	-	-
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
b) inne	b) other	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	3. Liabilities to other entities	129 685 774,29	288 893 487,30	282 720 457,65
a) kredyty i pożyczki	a) loans and borrowings	31 338 005,21	87 363 765,36	32 763 033,53
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	b) debt securities issued	41 228 713,55	68 938 268,57	2 589 795,96

c) inne zobowiązania finansowe	c) other financial liabilities	6 443 968,74	595 537,28	7 667 367,51
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	d) trade creditors, payable in:	29 786 959,93	47 982 327,91	54 205 126,44
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	29 786 959,93	47 982 327,91	54 205 126,44
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	e) advance payments received	-	64 135 500,00	64 135 500,00
f) zobowiązania wekslowe	f) bills of exchange payable	-	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	g) taxation, customs duty, social security, health insurance and other public creditors	10 762 848,86	7 203 607,55	112 959 805,60
h) z tytułu wynagrodzeń	h) payroll	328 687,20	471 263,53	366 151,94
i) inne	i) other	9 796 590,80	12 203 217,10	8 033 676,67
4. Fundusze specjalne	4. Special funds	-	-	-
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>IV. Accruals and deferred income</b>	<b>30 564 945,95</b>	<b>41 288 341,75</b>	<b>80 004 787,63</b>
1. Ujemna wartość firmy	1. Negative goodwill	-	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2. Other accruals and deferred income	30 564 945,95	41 288 341,75	80 004 787,63
- długoterminowe	- long-term	-	-	-
- krótkoterminowe	- short-term	30 564 945,95	41 288 341,75	80 004 787,63
<b>Pasywa razem</b>	<b>Total equity and liabilities</b>	<b>1 333 651 268,17</b>	<b>1 500 084 532,58</b>	<b>1 632 964 364,11</b>

GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SA

CAPITAL GROUP CAVATINA HOLDING SA

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	CONSOLIDATED PROFIT AND LOSS ACCOUNT (Function of expense or Cost of sales format)	6-month period ended 30 June 2019	Year ended 31 December 2019	6-month period ended 30 June 2020
w złotych	in PLN	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>A. Net sales of finished goods, goods for resale and materials:</b>	<b>15 759 463,10</b>	<b>39 466 086,67</b>	<b>30 728 337,83</b>
- od jednostek powiązanych	- from affiliates not consolidated using the full method	-	-	25 230,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	I. Net sales of finished goods	15 427 605,09	37 886 364,06	29 809 598,75
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	II. Net sales of goods for resale and materials	331 858,01	1 579 722,61	918 739,08
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>B. Cost of finished goods, goods for resale and materials sold, of which:</b>	<b>6 888 310,94</b>	<b>23 316 664,09</b>	<b>13 134 213,35</b>
- jednostkom powiązanym	- to affiliates	-	-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	I. Cost of finished goods sold	6 825 526,39	22 073 314,43	12 777 055,28
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	II. Cost of goods for resale and materials sold	62 784,55	1 243 349,66	357 158,07
<b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>C. Gross profit/ (loss) on sales (A - B)</b>	<b>8 871 152,16</b>	<b>16 149 422,58</b>	<b>17 594 124,48</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	<b>D. Selling expenses</b>	1 044 818,84	2 888 078,78	13 532 509,94
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>E. Administrative expenses</b>	9 037 394,87	19 087 545,90	10 215 124,60
<b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>F. Profit/ (loss) on sales (C-D-E)</b>	<b>-1 211 061,55</b>	<b>-5 826 202,10</b>	<b>-6 153 510,06</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>G. Other operating income</b>	<b>68 357 634,03</b>	<b>132 632 422,12</b>	<b>124 267 496,70</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	I. Gains on the sale of non-financial long-term assets	-	-	-
II. Dotacje	II. Subsidies	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	III. Revaluation of non-financial assets	67 597 881,25	130 442 196,67	122 490 593,03
IV. Inne przychody operacyjne	IV. Other	759 752,78	2 190 225,45	1 776 903,67
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>H. Other operating expenses</b>	<b>3 610 146,80</b>	<b>6 684 904,20</b>	<b>6 841 211,96</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	I. Loss on the sale of non-financial long-term assets	-	-	5 575,41
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	II. Impairment of non-financial assets	-	-	-
III. Inne koszty operacyjne	III. Other	3 610 146,80	6 684 904,20	6 835 636,55
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>I. Operating profit/ (loss) (F+G-H)</b>	<b>63 536 425,68</b>	<b>120 121 315,82</b>	<b>111 272 774,68</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>J. Financial income</b>	<b>5 268 485,29</b>	<b>8 268 750,38</b>	<b>2 003 058,80</b>



I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	I. Dividends and shares in profits, of which:	-	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	a) from affiliates, including:	-	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- in which the Company has participating interest	-	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	b) from other entities, including:	-	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- in which the Company has participating interest	-	-	-
II. Odsetki, w tym:	II. Interest	1 628 678,19	3 085 866,74	649 022,34
- od jednostek powiązanych	- from affiliates	1 596 218,33	2 844 680,23	433 588,82
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	III. Gains on the sale of financial assets, of which:	-	-	-
- w jednostkach powiązanych	- in affiliates	-	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	IV. Revaluation of financial assets	3 391 108,48	4 578 566,52	1 354 036,46
V. Inne	V. Other	248 698,62	604 317,12	-
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>K. Financial expenses</b>	<b>7 276 677,39</b>	<b>20 491 708,84</b>	<b>30 275 522,88</b>
I. Odsetki, w tym:	I. Interest	6 137 026,49	15 799 317,67	15 033 275,29
- dla jednostek powiązanych	- to affiliates	831 466,52	1 421 621,77	2 459 012,27
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	II. Loss on the sale of financial assets, of which:	-	-	-
- w jednostkach powiązanych	- in affiliates	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	III. Impairment of financial assets	-	-	-
IV. Inne	IV. Other	1 139 650,90	4 692 391,17	15 242 247,59
<b>L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>L. Profit/ (loss) on sale of all or part of shares (participating interest) in subordinated entities</b>	-	-	-
<b>M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)</b>	<b>M. Gross profit/ (loss) (I+J-K±L)</b>	<b>61 528 233,58</b>	<b>107 898 357,36</b>	<b>83 000 310,60</b>
<b>N. Odpis wartości firmy</b>	<b>N. Goodwill impairment</b>	-	-	-
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne	I. Goodwill impairment – subsidiaries	-	-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	II. Goodwill impairment – jointly-controlled entities	-	-	-
<b>O. Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>O. Negative goodwill impairment</b>	-	-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	I. Negative goodwill impairment - subsidiaries	-	-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	II. Negative goodwill impairment – jointly-controlled entities	-	-	-
<b>P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>P. Profit/ (loss) from participating interest in entities measured using the equity method</b>	-	-	-
<b>R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)</b>	<b>R. Gross profit/ (loss) (M – N + O ± P)</b>	<b>61 528 233,58</b>	<b>107 898 357,36</b>	<b>83 000 310,60</b>
<b>S. Podatek dochodowy</b>	<b>S. Corporate profits tax</b>	<b>12 276 221,55</b>	<b>22 188 757,55</b>	<b>17 710 530,35</b>
<b>T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>T. Other tax charges</b>	-	-	-
<b>U. Zyski/ (straty) mniejszości</b>	<b>U. Minority profits/ (losses)</b>	-	-	-
<b>W. Zysk/ (strata) netto (R–S–T+/- U)</b>	<b>W. Net profit/ (loss) (R–S–T+/- U)</b>	<b>49 252 012,03</b>	<b>85 709 599,81</b>	<b>65 289 780,25</b>

**GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SA**      **CAPITAL GROUP CAVATINA HOLDING SA**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)	CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOW (indirect method)	6-month period ended 30 June 2019	Year ended 31 December 2019	6-month period ended 30 June 2020
w złotych	in PLN	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>A. Cash flow from operating activities</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>	<b>I. Net profit/ (loss)</b>	<b>49 252 012,03</b>	<b>85 709 599,81</b>	<b>65 289 780,25</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>II. Adjustments, total</b>	<b>-116 934 826,85</b>	<b>-70 972 901,09</b>	<b>26 961 147,79</b>
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych	1. Profit/ (loss) of minority interest	-	-	-
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2. Gains/ (losses) from shares in entities accounted for using the equity method	-	-	-
3. Amortyzacja	3. Depreciation	2 616 895,30	5 319 455,27	2 650 409,52
4. Odpisy wartości firmy	4. Goodwill impairment	-	-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	5. Negative goodwill impairment	-	-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	6. Foreign exchange gains/ (losses)	5 473,33	-874 121,27	14 889 208,47
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7. Interest and shares in profits (dividends)	5 457 088,43	10 158 423,45	15 298 630,61
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	8. Profit/ (loss) on investing activities	-67 845 428,71	-130 442 196,67	-122 493 955,69
9. Zmiana stanu rezerw	9. Change in provisions	-7 157 711,81	3 344 969,09	19 872 388,18
10. Zmiana stanu zapasów	10. Change in inventories	-50 675 268,89	-44 072 555,26	-37 038 161,81
11. Zmiana stanu należności	11. Change in receivables	-10 012 857,61	-9 651 138,45	-2 955 743,43
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12. Change in short-term liabilities, except for loans and borrowings	-634 364,06	66 158 461,37	116 058 577,02
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	13. Change in prepayments, accruals and deferred income	882 856,14	4 088 584,45	14 886 603,69
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	14. Other adjustments	10 428 491,03	24 997 216,93	5 793 191,23
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>III. Net cash flow from operating activities (I±II)</b>	<b>-67 682 814,82</b>	<b>14 736 698,72</b>	<b>92 250 928,04</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>B. Cash flow from investing activities</b>	-		

I. Wpływy	I. Inflows	18 350 000,00	135 417 455,38	456 463 797,75
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1. Sale of intangible assets and tangible fixed assets	-	-	21 835,56
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2. Sale of investment property and investments in intangible assets	-	79 554 303,49	433 738 420,96
3. Z aktywów finansowych, w tym:	3. From financial assets, of which:	-	-	-
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności	a) in entities accounted for using the equity method	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	b) in other entities	-	-	-
- zbycie aktywów finansowych	- sale of financial assets	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	- dividends and shares in profits	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	- repayment of long-term loans granted	-	-	-
- odsetki	- interest received	-	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	- other	-	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	4. Other investing inflows	18 350 000,00	55 863 151,89	22 703 541,23
<b>II. Wydatki</b>	<b>II. Outflows</b>	<b>117 869 422,69</b>	<b>318 061 892,80</b>	<b>212 446 183,69</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1. Purchase of intangible assets and tangible fixed assets	343 096,05	653 229,39	232 260,41
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2. Investment property and investments in intangible assets	98 624 973,16	278 462 172,43	198 243 234,99
3. Na aktywa finansowe, w tym:	3. For financial assets, of which:	-	-	-
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności	a) in entities accounted for using the equity method	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	b) in other entities	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	- purchase of financial assets	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	- long-term loans granted	-	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	4. Dividends and shares in profits paid to minority interest	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	5. Other investing outflows	18 901 353,48	38 946 490,98	13 970 688,29
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>III. Net cash flow from investing activities (I-II)</b>	<b>-99 519 422,69</b>	<b>-182 644 437,42</b>	<b>244 017 614,06</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>C. Cash flow from financing activities</b>			

<b>I. Wpływy</b>	<b>I. Inflows</b>	<b>228 528 093,42</b>	<b>379 227 629,08</b>	<b>366 078 528,62</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	1. Net inflows from issue of shares, issue of other equity instruments and additional payments to capital	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	2. Loans and borrowings	228 528 093,42	360 035 629,08	366 078 528,62
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	3. Issue of debt securities	-	19 192 000,00	-
4. Inne wpływy finansowe	4. Other financing inflows	-	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>II. Outflows</b>	<b>57 601 890,93</b>	<b>186 193 082,55</b>	<b>514 070 813,39</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	1. Re-acquisition of own shares	-	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	2. Dividends and other payments to shareholders	10 000 000,00	10 000 000,00	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	3. Outflows due to appropriation of profit other than payments to shareholders	-	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	4. Repayment of loans and borrowings	22 406 711,50	124 280 194,21	409 676 476,17
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	5. Redemption of debt securities	10 000 000,00	20 450 000,00	85 833 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	6. Relating to other financial liabilities	-	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	7. Finance lease payments	272 438,95	609 733,37	582 335,19
8. Odsetki	8. Interest paid	14 922 740,48	30 853 154,97	17 979 002,03
9. Inne wydatki finansowe	9. Other financing outflows	-	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>III. Net cash flow from financing activities (I-II)</b>	<b>170 926 202,49</b>	<b>193 034 546,53</b>	<b>-147 992 284,77</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>D. Total net cash flow (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>3 723 964,98</b>	<b>25 126 807,83</b>	<b>188 276 257,33</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>E. Balance sheet change in cash and cash equivalents, of which:</b>	<b>3 723 964,98</b>	<b>25 132 114,83</b>	<b>188 248 229,20</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	- change in cash and cash equivalents due to foreign exchange gains/losses	-	5 307,00	-28 028,13
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>F. Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>	<b>27 093 400,88</b>	<b>27 093 400,88</b>	<b>52 225 515,71</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>G. Cash and cash equivalents at the end of the period (F±D), of which:</b>	<b>30 817 365,86</b>	<b>52 225 515,71</b>	<b>240 473 744,91</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	- of restricted use	-	345 094,75	-

GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SA

CAPITAL GROUP CAVATINA HOLDING SA

Skonsolidowane Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Consolidated statement of changes in shareholders' equity

w złotych	in PLN	6-month period ended 30 June 2019	Year ended 31 December 2019	6-month period ended 30 June 2020
		za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>I. Shareholders' equity at the beginning of the period (OB)</b>	<b>425 824 644,80</b>	<b>425 824 644,80</b>	<b>501 539 871,26</b>
- korekty błędów	- adjustments due to fundamental errors	-	-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>I.a. Shareholders' equity at the beginning of the period (OB), after adjustments</b>	<b>425 824 644,80</b>	<b>425 824 644,80</b>	<b>501 539 871,26</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1. Share capital at the beginning of the period	226 176 574,00	226 176 574,00	226 176 574,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	1.1. Changes in share capital	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	- issue of shares	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to:)	-	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	- redemption of shares	-	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1.2. Share capital at the end of the period	226 176 574,00	226 176 574,00	226 176 574,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2. Reserve capital at the beginning of the period	99 719,36	99 719,36	99 719,36
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2.1. Changes in reserve capital	-	-	132 803 743,46
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	132 803 743,46
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	- share premium	-	-	-
- podziału zysku (ustawowo)	- statutory profit appropriation	-	-	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	- profit appropriation (in excess of statutory minimum amounts)	-	-	132 803 743,46
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	-	-	-
- pokrycia straty	- absorption of losses	-	-	-
- korekta wartości wniesionego aportu	- adjustment to the value of contribution	-	-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	2.2. Reserve capital at the end of the period	99 719,36	99 719,36	132 903 462,82



3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	3. Revaluation reserve at the beginning of the period	-	-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	3.1. Changes in revaluation reserve	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	- changes in accounting policy	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	-	-	-
- zbycia środków trwałych	- disposal of tangible fixed assets	-	-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	3.2. Revaluation reserve at the end of the period	-	-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	4. Other reserves at the beginning of the period	-	-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	4.1. Changes in other reserves	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	- transfer of prior year result to other reserves		-	
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	-	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	4.2. Other reserves at the end of the period	-	-	-
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	5. Cumulative translation differences at the beginning of the period	-	3 261,80	- 3 261,81 2 364,85
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	5.1. Changes in cumulative translation differences	5 473,33	5 626,66	- 28 028,14
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	5 473,33	5 626,66	- 28 028,14
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,	- translation of equity of subsidiary companies	5 473,33	5 626,66	- 28 028,14
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	-	-	-
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,	- translation of equity of subsidiary companies	-	-	-
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	5.2. Cumulative translation differences at the end of the period	2 211,53	2 364,85	- 25 663,29
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	6. Accumulated profits/ (losses) from previous years at the beginning of the period	199 551 613,24	199 551 613,24	275 261 213,05
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	6.1. Accumulated profits from previous years at the beginning of the period	199 551 613,24	199 551 613,24	275 261 213,05
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	- changes in accounting policy	-	-	-
- korekty błędów	- adjustments due to fundamental errors	-	-	-
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	6.2. Accumulated profits from previous years at the beginning of the period, after adjustments	199 551 613,24	199 551 613,24	275 261 213,05
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	- appropriation of profit from previous years	-	-	-

b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	10 000 000,00	10 000 000,00	136 803 743,46
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy	– appropriation of prior year result to increase reserve capital	-		132 803 743,46
- dywidenda	- dividend payment	10 000 000,00	10 000 000,00	4 000 000,00
- nabycie jednostek zależnych	- acquisition of subsidiary companies	-		-
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	6.3. Accumulated profits from previous years at the end of the period	189 551 613,24	189 551 613,24	138 457 469,59
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	6.4. Accumulated losses from previous years at the beginning of the period	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	- changes in accounting policy	-	-	-
- korekty błędów	- adjustments due to fundamental errors	-	-	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	6.5. Accumulated losses from previous years at the beginning of the period, after adjustments	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	- transfer of prior year losses to be absorbed	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	-	-	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	6.6. Accumulated losses from previous years at the end of the period	-	-	-
6.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	6.7. Accumulated profits/ (losses) from previous years at the end of the period	189 551 613,24	189 551 613,24	138 457 469,59
7. Wynik netto	7. Net result for the period/ year	49 252 012,03	85 709 599,81	65 289 780,25
a) zysk netto	a) net profit	49 252 012,03	85 709 599,81	65 289 780,25
b) strata netto	b) net loss	-	-	-
c) odpisy z zysku	c) deductions from net profit during the period	-	-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>II. Shareholders' equity at the end of the period (CB)</b>	<b>465 082 130,16</b>	<b>501 539 871,26</b>	<b>562 801 623,37</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>III. Shareholders' equity, after proposed appropriation of profits (absorption of losses)</b>	<b>465 082 130,16</b>	<b>501 539 871,26</b>	<b>562 801 623,37</b>

6.4.2. Jednostkowe dane finansowe za półrocze 2020 r. wraz z danymi porównywalne za półrocze poprzedniego roku obrotowego

**CAVATINA HOLDING S.A.**

<b>Aktywa</b>	<b>Assets</b>			
w złotych	in PLN	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>A. Non-current assets</b>	<b>541 047 262,58</b>	<b>641 881 806,13</b>	<b>715 502 533,07</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>I. Intangible assets</b>	-	-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	1. Development costs	-	-	-
2. Wartość firmy	2. Goodwill	-	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	3. Other intangible assets	-	-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	4. Prepayments for intangible assets	-	-	-
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>II. Property, plant and equipment</b>	-	-	-
1. Środki trwałe	1. Tangible fixed assets	-	-	-
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	a) land (including perpetual usufruct right to land)	-	-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	b) buildings, premises and constructions	-	-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny	c) plant and machinery	-	-	-
d) środki transportu	d) motor vehicles	-	-	-
e) inne środki trwałe	e) other	-	-	-
2. Środki trwałe w budowie	2. Construction in progress	-	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	3. Prepayments for construction in progress	-	-	-
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>III. Long-term receivables</b>	-	-	-
1. Od jednostek powiązanych	1. From affiliates	-	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2. From other entities, in which the Company has participating interest	-	-	-
3. Od pozostałych jednostek	3. From other entities	-	-	-
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>IV. Long-term investments</b>	<b>539 239 654,33</b>	<b>638 279 559,21</b>	<b>713 884 501,03</b>
1. Nieruchomości	1. Property	-	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne	2. Intangible assets	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	3. Long-term financial assets	539 239 654,33	638 279 559,21	713 884 501,03

a) w jednostkach powiązanych	a) in affiliates	539 239 654,33	638 279 559,21	713 884 501,03
- udziały lub akcje	- shares	443 922 994,76	484 715 521,91	562 708 226,86
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	95 316 659,57	153 564 037,30	151 176 274,17
- inne długoterminowe aktywa finansowe	- other long-term financial assets	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	b) in other entities, in which the Company has participating interest	-	-	-
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	- other long-term financial assets	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach	c) in other entities	-	-	-
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	- other long-term financial assets	-	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	4. Other long-term investments	-	-	-
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>V. Long-term prepayments and deferred costs</b>	<b>1 807 608,25</b>	<b>3 602 246,92</b>	<b>1 618 032,04</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1. Deferred tax assets	1 807 608,25	3 602 246,92	1 618 032,04
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2. Other prepayments and deferred costs	-	-	-
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>B. Current assets</b>	<b>46 808 481,00</b>	<b>84 111 248,73</b>	<b>71 013 411,58</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>I. Inventories</b>	<b>5 422 212,68</b>	<b>11 701 047,81</b>	<b>11 594 096,74</b>
1. Materiały	1. Raw materials	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	2. Semi-finished goods and work-in-progress	1 062,68	3 141,81	22 688,74
3. Produkty gotowe	3. Finished goods	-	-	-
4. Towary	4. Goods for resale	-	371 136,00	371 408,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	5. Inventory prepayments	5 421 150,00	11 326 770,00	11 200 000,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>II. Short-term receivables</b>	<b>3 089 702,04</b>	<b>6 519 157,95</b>	<b>1 648 423,60</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	1. Receivables from affiliates	1 771 443,19	5 030 176,57	1 641 238,45

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	a) trade receivables, due in:	-	-	695 350,85
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	-	-	695 350,85
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
b) inne	b) other	1 771 443,19	5 030 176,57	945 887,60
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2. Receivables from other entities, in which the Company has participating interest	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	a) trade receivables, due in:	-	-	-
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
b) inne	b) other	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	3. Receivables from other entities	1 318 258,85	1 488 981,38	7 185,15
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	a) trade receivables, due in:	492,00	200,00	246,00
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	492,00	200,00	246,00
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	b) taxation, subsidy, customs duty, social security, health insurance and other public debtors	1 317 766,85	1 488 781,38	6 939,15
c) inne	c) other	-	-	-
d) dochodzone na drodze sądowej	d) submitted to court	-	-	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>III. Short-term investments</b>	<b>38 248 566,28</b>	<b>65 802 042,97</b>	<b>57 703 724,52</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1. Short-term financial assets	38 248 566,28	65 802 042,97	57 703 724,52
a) w jednostkach powiązanych	a) in affiliates	38 151 513,24	65 307 349,17	57 085 611,38
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	38 151 513,24	65 307 349,17	57 085 611,38
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	- other short-term financial assets	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	b) in other entities	20 388,78	-	-
- udziały lub akcje	- shares	-	-	-
- inne papiery wartościowe	- other securities	-	-	-
- udzielone pożyczki	- loans granted	20 388,78	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	- other short-term financial assets	-	-	-



c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	c) cash and other monetary assets	76 664,26	494 693,80	618 113,14
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	- cash on hand and cash at bank	76 664,26	494 693,80	618 113,14
- inne środki pieniężne	- other cash and cash equivalents	-	-	-
- inne aktywa pieniężne	- other monetary assets	-	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	2. Other short-term investments	-	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>IV. Short-term prepayments and deferred costs</b>	48 000,00	89 000,00	67 166,72
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>C. Unpaid share capital</b>	-	-	-
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>D. Treasury shares</b>	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>Total assets</b>	<b>587 855 743,58</b>	<b>725 993 054,86</b>	<b>786 515 944,65</b>

**CAVATINA HOLDING S.A.**
**Pasywa**
**Equity and liabilities**

w złotych

in PLN

**30.06.2019**
**31.12.2019**
**30.06.2020**

<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>A. Shareholders' equity</b>	<b>420 677 296,79</b>	<b>455 262 906,77</b>	<b>527 090 739,80</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>I. Share capital</b>	<b>226 176 574,00</b>	<b>226 176 574,00</b>	<b>226 176 574,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>II. Reserve capital, of which:</b>	<b>155 110 626,40</b>	<b>155 110 626,40</b>	<b>225 086 332,77</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	- share premium	-	-	-
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>III. Revaluation reserve, of which:</b>	-	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	- fair value re-measurement	-	-	-
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>IV. Other reserves, of which:</b>	-	-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	- created in accordance with Articles of Association	-	-	-
- na udziały (akcje) własne	- for treasury shares	-	-	-
<b>V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>V. Accumulated profits/ (losses) from previous years</b>	-	-	-
<b>VI. Zysk/ (strata) netto</b>	<b>VI. Net profit/ (loss) for the year</b>	<b>39 390 096,39</b>	<b>73 975 706,37</b>	<b>75 827 833,03</b>
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>VII. Deductions from net profit during the year (negative value)</b>	-	-	-
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>B. Liabilities and provisions for liabilities</b>	<b>167 178 446,79</b>	<b>270 730 148,09</b>	<b>259 425 204,85</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>I. Provisions for liabilities</b>	<b>50 523 118,44</b>	<b>59 974 460,34</b>	<b>59 702 913,54</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1. Deferred tax liability	50 523 118,44	59 974 460,34	59 702 913,54
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	2. Provision for retirement benefits and similar obligations	-	-	-
- długoterminowa	- long-term	-	-	-
- krótkoterminowa	- short-term	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy	3. Other provisions	-	-	-
- długoterminowe	- long-term	-	-	-
- krótkoterminowe	- short-term	-	-	-

<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>46 841 292,29</b>	<b>89 783 262,76</b>	<b>176 907 247,78</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	1. To affiliates	-	60 515 100,09	166 291 661,16
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2. To other entities, in which the Company has participating interest	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	3. To other entities	46 841 292,29	29 268 162,67	10 615 586,62
a) kredyty i pożyczki	a) loans and borrowings	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	b) debt securities issued	46 841 292,29	29 268 162,67	10 615 586,62
c) inne zobowiązania finansowe	c) other financial liabilities	-	-	-
d) zobowiązania wekslowe	d) bills of exchange payable	-	-	-
e) inne	e) other	-	-	-
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>III. Short-term liabilities</b>	<b>69 814 036,06</b>	<b>120 972 424,99</b>	<b>22 815 043,53</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	1. To affiliates	28 505 291,83	8 532 274,91	20 073 096,93
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	a) trade creditors, payable in:	5 904,00	7 842,00	5 412,00
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	5 904,00	7 842,00	5 412,00
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
b) inne	b) other	28 499 387,83	8 524 432,91	20 067 684,93
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2. To other entities, in which the Company has participating interest	-	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	a) trade creditors, payable in:	-	-	-
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	-	-	-
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
b) inne	b) other	-	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3. To other entities	41 308 744,23	112 440 150,08	2 741 946,60
a) kredyty i pożyczki	a) loans and borrowings	-	43 296 694,53	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	b) debt securities issued	41 228 713,55	68 938 268,57	2 589 795,96
c) inne zobowiązania finansowe	c) other financial liabilities	-	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	d) trade creditors, payable in:	50 829,66	176 715,06	62 155,95
- do 12 miesięcy	- up to 12 months	50 829,66	176 715,06	62 155,95
- powyżej 12 miesięcy	- over 12 months	-	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	e) advance payments received	-	-	-
f) zobowiązania wekslowe	f) bills of exchange payable	-	-	-

g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	g) taxation, customs duty, social security, health insurance and other public creditors	14 134,00	13 266,99	29 945,88
h) z tytułu wynagrodzeń	h) payroll	15 067,02	15 204,93	60 048,81
i) inne	i) other	-	-	-
4. Fundusze specjalne	4. Special funds	-	-	-
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>IV. Accruals and deferred income</b>	-	-	-
1. Ujemna wartość firmy	1. Negative goodwill	-	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2. Other accruals and deferred income	-	-	-
- długoterminowe	- long-term	-	-	-
- krótkoterminowe	- short-term	-	-	-
<b>Pasywa razem</b>	<b>Total liabilities and equity</b>	<b>587 855 743,58</b>	<b>725 993 054,86</b>	<b>786 515 944,65</b>

## CAVATINA HOLDING S.A.

Rachunek zysków i strat - wariant kalkulacyjny	Profit and loss account (Function of expense or Cost of sales format)	6-month period ended 30 June 2019	Year ended 31 December 2019	6-month period ended 30 June 2020
w złotych	in PLN	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>A. Net sales of finished goods, goods for resale and raw materials, of which:</b>	<b>600,00</b>	<b>1 909,68</b>	<b>1 200,00</b>
- od jednostek powiązanych	- from affiliates	-	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	I. Net sales of finished goods	600,00	1 909,68	1 200,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	II. Net sales of goods for resale and raw materials	-	-	-
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>B. Cost of finished goods, goods for resale and raw materials sold, of which:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- jednostkom powiązanym	- to affiliates	-	-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	I. Cost of finished goods sold	-	-	-
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	II. Cost of goods for resale and raw materials sold	-	-	-
<b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)</b>	<b>C. Gross profit/ (loss) on sales (A - B)</b>	<b>600,00</b>	<b>1 909,68</b>	<b>1 200,00</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	<b>D. Selling expenses</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>E. Administrative expenses</b>	<b>711 951,35</b>	<b>1 555 274,61</b>	<b>1 120 407,32</b>
<b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>F. Profit/ (loss) on sales (C-D-E)</b>	<b>-711 351,35</b>	<b>-1 553 364,93</b>	<b>-1 119 207,32</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>G. Other operating income</b>	<b>0,81</b>	<b>1,92</b>	<b>565 325,85</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	I. Gains on the sale of non-financial long-term assets	-	-	-
II. Dotacje	II. Subsidies	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	III. Revaluation of non-financial assets	-	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	IV. Other	0,81	1,92	565 325,85
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>H. Other operating expenses</b>	<b>0,49</b>	<b>1,07</b>	<b>2,51</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	I. Loss on the sale of non-financial long-term assets	-	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	II. Impairment of non-financial assets	-	-	-
III. Inne koszty operacyjne	III. Other	0,49	1,07	2,51
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>I. Operating profit (loss) (F+G-H)</b>	<b>-711 351,03</b>	<b>-1 553 364,08</b>	<b>-553 883,98</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>J. Financial income</b>	<b>77 013 468,42</b>	<b>108 478 258,50</b>	<b>85 603 066,72</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	I. Dividends and shares in profits, of which:	72 000 000,00	72 000 000,00	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	a) from affiliates, including:	72 000 000,00	72 000 000,00	-



- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- in which the Company has participating interest	-	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	b) from other entities, including:	-	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	- in which the Company has participating interest	-	-	-
II. Odsetki, w tym:	II. Interest, of which:	5 013 468,42	10 977 786,98	5 794 653,69
- od jednostek powiązanych	- from affiliates	5 011 657,78	10 958 924,42	5 792 702,71
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	III. Gains on the sale of financial assets, of which:	-	-	-
- w jednostkach powiązanych	- in affiliates	-	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	IV. Revaluation of financial assets	-	19 947 484,23	77 982 704,95
V. Inne	V. Other	-	5 552 987,29	1 825 708,08
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>K. Financial expenses</b>	<b>27 189 729,15</b>	<b>15 570 192,97</b>	<b>7 508 681,63</b>
I. Odsetki, w tym:	I. Interest, of which:	6 128 564,60	12 124 571,71	7 031 470,53
- dla jednostek powiązanych	- to affiliates	1 920 579,52	2 956 757,66	3 668 825,74
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	II. Loss on the sale of financial assets, of which:	-	-	-
- w jednostkach powiązanych	- in affiliates	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	III. Impairment of financial assets	20 830 042,92	-	-
IV. Inne	IV. Other	231 121,63	3 445 621,26	477 211,10
<b>L. Zysk/ (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>L. Gross profit/ (loss) (I+J-K)</b>	<b>49 112 388,24</b>	<b>91 354 701,45</b>	<b>77 540 501,11</b>
<b>M. Podatek dochodowy</b>	<b>M. Corporate profits tax</b>	<b>9 722 291,85</b>	<b>17 378 995,08</b>	<b>1 712 668,08</b>
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>N. Other tax charges</b>	-	-	-
<b>O. Zysk/ (strata) netto (L-M-N)</b>	<b>O. Net profit/ (loss) (L-M-N)</b>	<b>39 390 096,39</b>	<b>73 975 706,37</b>	<b>75 827 833,03</b>

CAVATINA HOLDING S.A.

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Cash flow statement (Indirect method)	6-month period ended 30 June 2019	Year ended 31 December 2019	6-month period ended 30 June 2020
w złotych	in PLN	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>A. Cash flow from operating activities</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>	<b>I. Net profit/ (loss)</b>	<b>39 390 096,39</b>	<b>73 975 706,37</b>	<b>75 827 833,03</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>II. Adjustments, total</b>	<b>-46 059 164,15</b>	<b>-88 404 230,80</b>	<b>-70 445 383,54</b>
1. Amortyzacja	1. Depreciation	-	-	-
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	2. Foreign exchange gains/ (losses)	-	-70 000,00	70 000,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3. Interest and shares in profits (dividends)	-70 926 902,31	-72 070 399,28	1 238 539,59
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	4. Profit/ (loss) on investing activities	20 830 042,92	-19 947 484,23	-77 982 704,95
5. Zmiana stanu rezerw	5. Change in provisions	9 722 291,85	19 173 633,75	-271 546,80
6. Zmiana stanu zapasów	6. Change in inventories	-5 007 212,68	-11 286 047,81	106 951,07
7. Zmiana stanu należności	7. Change in receivables	-1 227 997,97	-4 657 453,88	4 870 734,35
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	8. Change in short-term liabilities, except for loans and borrowings	-40 471,18	-199 279,05	-688 430,57
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	9. Change in prepayments, accruals and deferred income	1 347 056,70	-488 581,97	2 006 048,16
10. Inne korekty	10. Other adjustments	-755 971,48	1 141 381,67	205 025,61
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>III. Net cash flow from operating activities (I±II)</b>	<b>-6 669 067,76</b>	<b>-14 428 524,43</b>	<b>5 382 449,49</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>B. Cash flow from investing activities</b>			
<b>I. Wpływy</b>	<b>I. Inflows</b>	<b>83 718 003,54</b>	<b>100 660 956,16</b>	<b>24 438 309,67</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1. Sale of intangible assets and tangible fixed assets	-	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2. Sale of investment property and investments in intangible assets	-	-	-

3. Z aktywów finansowych, w tym:	3. From financial assets, of which:	83 718 003,54	100 660 956,16	24 438 309,67
a) w jednostkach powiązanych	a) in affiliates	83 718 003,54	100 660 956,16	12 215 868,57
b) w pozostałych jednostkach	b) in other entities	-	-	12 222 441,10
- zbycie aktywów finansowych	- sale of financial assets	-	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	- dividends and shares in profits	-	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	- repayment of long-term loans granted	-	-	12 000 000,00
- odsetki	- interest received	-	-	222 441,10
- inne wpływy z aktywów finansowych	- other	-	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	4. Other investing inflows	-	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>II. Outflows</b>	<b>25 710 000,00</b>	<b>122 515 080,00</b>	<b>7 946 770,00</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1. Purchase of intangible assets and tangible fixed assets	-	-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	2. Investment property and investments in intangible assets	-	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	3. For financial assets, of which:	25 710 000,00	122 515 080,00	2 596 770,00
a) w jednostkach powiązanych	a) in affiliates	25 710 000,00	122 515 080,00	2 596 770,00
b) w pozostałych jednostkach	b) in other entities	-	-	-
- nabycie aktywów finansowych	- purchase of financial assets	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	- long-term loans granted	-	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	4. Other investing outflows	-	-	5 350 000,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>III. Net cash flow from investing activities (I-II)</b>	<b>58 008 003,54</b>	<b>-21 854 123,84</b>	<b>16 491 539,67</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>C. Cash flow from financing activities</b>			
<b>I. Wpływy</b>	<b>I. Inflows</b>	<b>47 450 000,00</b>	<b>193 747 000,00</b>	<b>130 287 832,12</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	1. Net inflows from issue of shares, issue of other equity instruments and additional payments to capital	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki	2. Loans and borrowings	47 450 000,00	174 555 000,00	130 287 832,12
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	3. Issue of debt securities	-	19 192 000,00	-
4. Inne wpływy finansowe	4. Other financing inflows	-	-	-
<b>II. Wydatki</b>	<b>II. Outflows</b>	<b>98 980 240,25</b>	<b>157 237 626,66</b>	<b>152 038 401,94</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	1. Re-acquisition of own shares	-	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	2. Dividends and other payments to shareholders	10 000 000,00	10 000 000,00	-

3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	3. Outflows due to appropriation of profit other than payments to shareholders	-	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	4. Repayment of loans and borrowings	72 810 908,32	114 788 992,25	62 106 710,47
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	5. Redemption of debt securities	10 000 000,00	20 450 000,00	85 833 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	6. Relating to other financial liabilities	-	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	7. Finance lease payments	-	-	-
8. Odsetki	8. Interest paid	6 169 331,93	11 998 634,41	4 098 691,47
9. Inne wydatki finansowe	9. Other financing outflows	-	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>III. Net cash flow from financing activities (I-II)</b>	<b>-51 530 240,25</b>	<b>36 509 373,34</b>	<b>-21 750 569,82</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>D. Total net cash flow (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>-191 304,47</b>	<b>226 725,07</b>	<b>123 419,34</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>E. Balance sheet change in cash and cash equivalents, of which:</b>	<b>-191 304,47</b>	<b>226 725,07</b>	<b>123 419,34</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	- change in cash and cash equivalents due to foreign exchange gains/losses	-	-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>F. Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>	<b>267 968,73</b>	<b>267 968,73</b>	<b>494 693,80</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>G. Cash and cash equivalents at the end of the period (F±D), of which:</b>	<b>76 664,26</b>	<b>494 693,80</b>	<b>618 113,14</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	- of restricted use	-	-	-

CAVATINA HOLDING S.A.

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Cash flow statement (Indirect method)	6-month period ended 30 June 2019	Year ended 31 December 2019	6-month period ended 30 June 2020
w złotych	in PLN	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>I. Shareholders' equity at the beginning of the period (OB)</b>	<b>391 287 200,40</b>	<b>391 287 200,40</b>	<b>455 262 906,77</b>
- zmiany zasad rachunkowości	- changes in accounting policy	-	-	-
- korekty błędów	- adjustments due to fundamental errors	-	-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>I.a. Shareholders' equity at the beginning of the period (OB), after adjustments</b>	<b>391 287 200,40</b>	<b>391 287 200,40</b>	<b>455 262 906,77</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1. Share capital at the beginning of the period	226 176 574,00	226 176 574,00	226 176 574,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	1.1. Changes in share capital	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	- issue of shares	-	-	-
- podwyższenie wartości nominalnej udziałów (akcji)	- increase in nominal value of shares	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to:)	-	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	- redemption of shares	-	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1.2. Share capital at the end of the period	226 176 574,00	226 176 574,00	226 176 574,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2. Reserve capital at the beginning of the period	39 759,10	39 759,10	155 110 626,40
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2.1. Changes in reserve capital	155 070 867,30	155 070 867,30	69 975 706,37
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	155 070 867,30	155 070 867,30	69 975 706,37
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	- share premium	-	-	-
- podziału zysku (ustawowo)	- statutory profit appropriation	11 190 329,60	11 190 329,60	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	- profit appropriation (in excess of statutory minimum amounts)	143 880 537,70	143 880 537,70	69 975 706,37
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	-	-	-



- pokrycia straty	- absorption of losses	-	-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	2.2. Reserve capital at the end of the period	155 110 626,40	155 110 626,40	225 086 332,77
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	3. Revaluation reserve at the beginning of the period	-	-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	3.1. Changes in revaluation reserve	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	-	-	-
- zbycia środków trwałych	- disposal of tangible fixed assets	-	-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	3.2. Revaluation reserve at the end of the period	-	-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	4. Other reserves at the beginning of the period	-	-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	4.1. Changes in other reserves	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	-	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	4.2. Other reserves at the end of the period	-	-	-
5. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	5. Accumulated profits/ (losses) from previous years at the beginning of the period	165 070 867,30	165 070 867,30	73 975 706,37
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5.1. Accumulated profits from previous years at the beginning of the period	165 070 867,30	165 070 867,30	73 975 706,37
- zmiany zasad rachunkowości	- changes in accounting policy	-	-	-
- korekty błędów	- adjustments due to fundamental errors	-	-	-
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5.2. Accumulated profits from previous years at the beginning of the period, after adjustments	165 070 867,30	165 070 867,30	73 975 706,37
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	- appropriation of profit from previous years	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	165 070 867,30	165 070 867,30	73 975 706,37
- przeznaczenia na podwyższenie kapitału zapasowego	- appropriation to increase share capital, reserve capital or other reserves	155 070 867,30	155 070 867,30	69 975 706,37
- wypłaty dywidendy	- dividend payment	10 000 000,00	10 000 000,00	4 000 000,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	5.3. Accumulated profits from previous years at the end of the period	-	-	-
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	5.4. Accumulated losses from previous years at the beginning of the period	-	-	-
- zmiany zasad rachunkowości	- changes in accounting policy	-	-	-

- korekty błędów	- adjustments due to fundamental errors	-	-	-
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5.5. Accumulated losses from previous years at the beginning of the period, after adjustments	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	a) increases (due to)	-	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	- transfer of prior year losses to be absorbed	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	b) decreases (due to)	-	-	-
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	5.6. Accumulated losses from previous years at the end of the period	-	-	-
5.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	5.7. Accumulated profits/ (losses) from previous years at the end of the period	-	-	-
6. Wynik netto	6. Net result for the year	39 390 096,39	73 975 706,37	75 827 833,03
a) zysk netto	a) net profit	39 390 096,39	73 975 706,37	75 827 833,03
b) strata netto	b) net loss	-	-	-
c) odpisy z zysku	c) deductions from net profit during the period	-	-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ )</b>	<b>II. Shareholders' equity at the end of the period (CB)</b>	<b>420 677 296,79</b>	<b>455 262 906,77</b>	<b>527 090 739,80</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>III. Shareholders' equity, after proposed appropriation of profits (absorption of losses)</b>	<b>420 677 296,79</b>	<b>455 262 906,77</b>	<b>527 090 739,80</b>

---

6.4.3. Sprawozdanie Zarządu za półrocze 2020 r.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA  
30 CZERWCA 2020 ROKU**

---

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku

**SPIS TREŚCI**

<b>I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ .....</b>	<b>3</b>
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej .....	3
Kapitał zakładowy .....	3
Wyplata dywidendy .....	4
Nabycie udziałów własnych .....	4
Organy Jednostki Dominującej .....	4
Skład Zarządu Jednostki Dominującej .....	4
Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej .....	5
<b>II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA .....</b>	<b>6</b>
<b>III. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A. ....</b>	<b>7</b>
Portfolio projektów .....	8
Portfel nieruchomości wg statusu realizacji na dzień 30.06.2020 r. ....	10
<b>IV. STRUKTURA PRZYCHODÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A. ....</b>	<b>11</b>
Przychody ze sprzedaży .....	11
Pozostałe przychody operacyjne .....	11
<b>V. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A. ....</b>	<b>12</b>
Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. – Rachunek Zysków i Strat .....	12
Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. - Bilans .....	13
Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. – Rachunek przepływów pieniężnych. ....	14
Analiza wskaźnikowa .....	15
Informacja o kredytach, obligacjach i pożyczkach Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. ....	16
Zobowiązania zabezpieczone na majątku Grupy Kapitałowej Cavatin Holding S.A. ....	19
Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także weksłowe .....	19
Rozliczenia międzyokresowe bierne .....	20
<b>VI. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A. ....</b>	<b>20</b>
<b>VII. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM OD 01.01.2020 DO DNIA 30.06.2020 R., A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A. ....</b>	<b>20</b>
<b>VIII. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A. ....</b>	<b>22</b>
<b>IX. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A. ....</b>	<b>22</b>
<b>X. OPIS ZAGROZEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A. ....</b>	<b>23</b>
<b>XI. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE .....</b>	<b>28</b>

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku

## I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ

Niniejsze sprawozdanie odnosi się do okresu od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku działalności Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A., zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Grupie, które nastąpiły po tym okresie tj. po dniu bilansowym i są aktualne na dzień sporządzenia tego sprawozdania.

### Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej

Firma Jednostki Dominującej: CAVATINA HOLDING Spółka akcyjna (dalej zwana „Jednostką dominującą”)  
Forma prawna: spółka akcyjna  
Siedziba: Kraków  
Adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków

### Krajowy Rejestr Sądowy (KRS):

Numer KRS: 0000690167  
Oznaczenie Sądu Rejestrowego: Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie,  
Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Data powstania Jednostki dominującej: 19.07.2017  
Data rejestracji w KRS: 16.08.2017

### Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON):

Numer identyfikacyjny REGON: 368028192

### Ewidencja podatkowa:

Numer identyfikacji podatkowej (NIP): 6793154645

### Kapitał zakładowy

Na dzień 30.06.2020 r. kapitał zakładowy wynosił 226.176.574,00 PLN i dzielił się na 226.176.574 akcje, w tym:

- a) 100.000 akcji na okaziciela serii A o numerach 000001 do 100000 o wartości nominalnej po 1,00 PLN każda akcja, pokrytych w całości przed zarejestrowaniem Jednostki dominującej wkładem pieniężnym w kwocie 100.000 PLN,
- b) 120.218.637 akcji imiennych serii B o numerach od 000000001 do 120218637, o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 120.218.637,77 PLN,
- c) 55.394.789 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, o numerach od 000000001 do 55394789, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 55.394.789,95 PLN,
- d) 50.463.148 akcji imiennych serii D o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, o numerach od 000000001 do 50463148, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 50.463.148,44 PLN.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku kapitał zakładowy Jednostki dominującej nie ulegał zmianom. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, kapitał zakładowy Jednostki dominującej wynosi 226.176.574,00 PLN i dzieli się na 226.176.574 akcje o wartości nominalnej 1,00 PLN każda.

Zarówno na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna, jak i na dzień 30.06.2020 r., jedynym akcjonariuszem Jednostki dominującej była spółka Cavatina Sp. Z o.o.

#### Wypłata dywidendy

W okresie sprawozdawczym zgodnie z Uchwałą nr 5 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia CH S.A. z dnia 24.06.2020 r. dotyczącą podziału wyniku finansowego za rok finansowy 2019, przyznana dywidenda w wysokości 4.000.000 zł na dzień 30.06.2020 r. nie została wypłacona. Wypłata dywidendy w całości nastąpiła w dniu 22.07.2020 r.

#### Nabycie udziałów własnych

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia przyjęcia niniejszego sprawozdania Jednostka Dominująca nie dokonała nabycia lub zbycia żadnych udziałów własnych.

#### Organy Jednostki Dominującej

Organami Jednostki dominującej są:

- Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
- Zarząd
- Rada Nadzorcza

#### Skład Zarządu Jednostki Dominującej

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 30.06.2020 r. Zarząd Jednostki dominującej był trzyosobowy i w skład jego wchodziły następujące osoby:

- Michał Dziuda – Prezes Zarządu
- Rafał Malarz – Członek Zarządu
- Daniel Draga – Członek Zarządu

W dniu 23.10.2020 roku Rada Nadzorcza spółki Cavatina Holding S.A. podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zmianę funkcji Członka Zarządu pełniących dotychczasowo przez Rafała Malarza i Daniela Dragę na funkcję Wiceprezesa Zarządu. W związku z podjętą uchwałą na dzień sporządzenia sprawozdania Zarząd pełni następujące funkcje:

- Michał Dziuda – Prezes Zarządu
- Rafał Malarz – Wiceprezes Zarządu
- Daniel Draga – Wiceprezes Zarządu



W dniu 03.01.2020 roku na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 22/2020 nastąpiła zmiana statutu Jednostki dominującej w zakresie zasad reprezentacji Jednostki dominującej (zarejestrowana w KRS dnia 18.02.2020), zgodnie z którą w przypadku zarządu wieloosobowego, Jednostkę dominującą może reprezentować i składać w jej imieniu oświadczenia woli Prezes Zarządu samodzielnie, a także każdy z członków zarządu samodzielnie. Opisany sposób reprezentacji jest również aktualny na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania.

#### **Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej**

W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 30.06.2020 r. Rada Nadzorcza Jednostki dominującej była trzyosobowa i w jej skład wchodziły następujące osoby:

- **Filip Dziuda** – Członek Rady Nadzorczej
- **Sebastian Kulejewski** – Członek Rady Nadzorczej
- **Piotr Jasiński** – Członek Rady Nadzorczej.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej, wchodziły następujące osoby:

- **Filip Dziuda** – Członek Rady Nadzorczej
- **Sebastian Kulejewski** – Członek Rady Nadzorczej
- **Piotr Jasiński** – Członek Rady Nadzorczej.
- **Paulina Dziuda** - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 22.07.2020 roku na podstawie aktu notarialnego Rep A nr 2779/2020 nastąpiła zmiana statutu Jednostki dominującej w zakresie powołania na Członka Rady Nadzorczej Pani Pauliny Dziudy.

## II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA

Grupa Kapitałowa Cavatina realizuje duże projekty deweloperskie w segmencie komercyjnym (budynki biurowe). Grupa rozpoczęła działalność operacyjną w 2015 r. w Krakowie. Do końca czerwca 2020 r. Grupa zakończyła budowę 7 budynków o łącznej powierzchni ponad 135 tys. m<sup>2</sup> GLA i posiada obecnie portfel inwestycyjny obejmujący ponad 450 tys. m<sup>2</sup> GLA w realizacji i przygotowaniu z terminem ukończenia do 2023 r.

Grupa jest obecna w największych miastach Polski – Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Katowicach oraz Gdańsku.

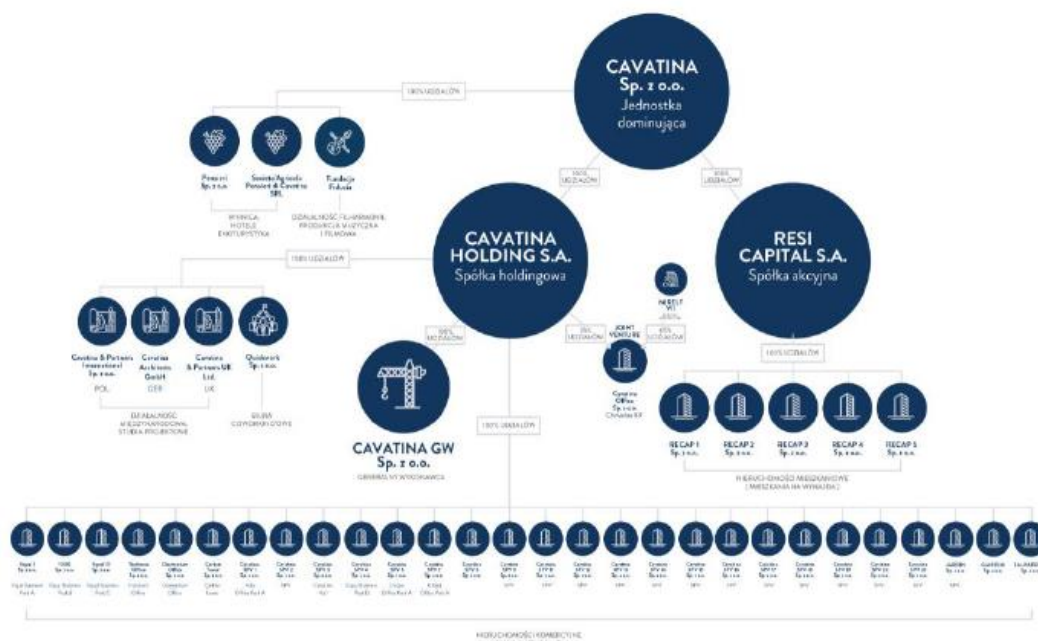
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa sprzedała do zewnętrznych podmiotów 5 projektów za łączną kwotę blisko 800 mln PLN. Wśród sprzedanych projektów są: 3 etapy kompleksu Equal Business Park w Krakowie, Diamentum Office we Wrocławiu oraz Chmielna 89 w Warszawie.

Spółka Cavatina Holding jest jednostką dominującą (holdingową) dla Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. i odpowiada za projekty komercyjne (biurowe) w ramach Grupy Kapitałowej Cavatina.

Cavatina posiada własną pracownię projektową oraz generalnego wykonawcę w pełnym zakresie realizacji inwestycji: shell and core oraz fit-out – Cavatina GW sp. z o.o.

Większościowym udziałowcem kontrolującym Cavatina sp. z o.o. (jednostka dominująca wyższego szczebla) jest Pan Michał Dziuda – założyciel i Prezes Zarządu Cavatina sp. z o.o. oraz Cavatina Holding S.A., były akcjonariusz i wieloletni prezes holdingu nieruchomościowego Murapol S.A. Oprócz niego w skład zarządu Emitenta wchodzi: Daniel Draga (Wiceprezes Zarządu – CFO) oraz Rafał Malarz (Wiceprezes Zarządu – CLO).

Poniższa grafika prezentuje skład Grupy Kapitałowej Cavatina Holding SA wraz z jednostką dominującą i jest aktualna na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku

### III. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

W roku obrotowym 2020 Grupa Kapitałowa kontynuowała swoją aktywność w segmencie komercyjnym (budynki biurowe), realizowała projekty deweloperskie między innymi Palio A w Gdańsku oraz Chmielna 89 w Warszawie, kompleksy biurowe Ocean Office Park w Krakowie, Global Office Park w Katowicach, budynek biurowy z salą koncertową Cavatina Hall w Bielsku – Białej oraz budynek biurowy D w ramach kompleksu biurowego Equal Business Park.

W dniu 02.06.2020 roku została sfinalizowana sprzedaż kompleksu biurowego Equal Business Park, w skład którego wchodziły budynki Equal Business Park A, Equal Business Park B, Equal Business Park C położone w Krakowie przy ulicy Wielickiej, która zgodnie z przyjętym przez Grupę modelem biznesowym zamknęła pełny cykl produkcyjno-inwestycyjny tej inwestycji.

W dniu 03.09.2020 roku została sfinalizowana transakcja sprzedaży 65% udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Chmielnej 89, zabudowanej budynkiem biurowym o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ponad 25.000 m<sup>2</sup>.

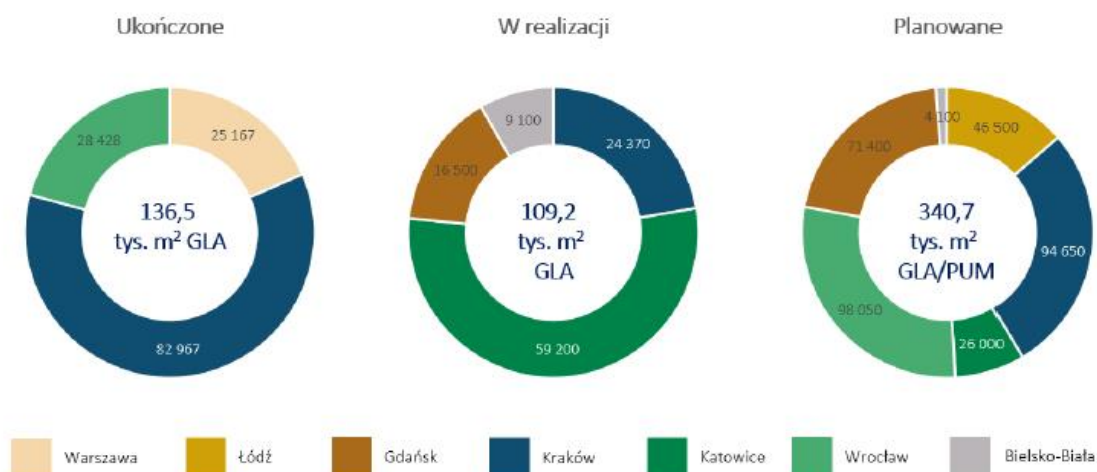
Projekty Tischnera Office w Krakowie i Carbon Tower we Wrocławiu zostały zakończone w 2019 r. i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania znajdują się w bilansie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

W roku obrotowym 2020 Grupa kapitałowa została powiększona o nowe podmioty tj. spółki celowe Cavatina SPV15 Sp. z o.o., Cavatina SPV16 Sp. z o.o., Cavatina SPV17 Sp. z o.o., Cavatina SPV18 Sp. z o.o., Cavatina SPV19 Sp. z o.o., Cavatina SPV20 Sp. z o.o., Cavatina SPV21 Sp. z o.o., JARDIN Sp. z o.o., GIARDINI Sp. z o.o., SALVATERRA Sp. z o.o. celem realizacji nowych inwestycji w zakresie budownictwa biurowego w ramach działalności tych spółek.

Działalność dodatkową Grupy Kapitałowej stanowi aktywność w zakresie produkcji filmów oraz działalność wydawnicza. Działalność ta na chwilę obecną nie stanowi istotnego udziału w strukturze działalności Grupy Kapitałowej.

## Portfolio projektów

Poniżej przedstawiono portfolio projektów deweloperskich w podziale na ich status realizacji oraz lokalizację na dzień 30.06.2020 r.:



Poniżej przedstawiono projekty Grupy Kapitałowej, które na dzień 30.06.2020 r. są w realizacji:

PALIO OFFICE PARK A		OCEAN OFFICE PARK A		EQUAL BUSINESS PARK D	
Gdańsk, ul. Jana z Kolna		Kraków, ul. Klimeckiego		Kraków, ul. Wielicka	
Funkcja:	Biura	Funkcja:	Biura	Funkcja:	Biura
GLA:	16 500 m²	GLA:	13 000 m²	GLA:	11 370 m²
Czynsz headline:	13,50 EUR	Czynsz headline:	13,50 EUR	Czynsz headline:	13,50 EUR
Pre-lease:	16%	Pre-lease:	16%	Pre-lease (LOI):	30%
Zakończenie budowy:	1Q 2021	Zakończenie budowy:	2Q 2021	Zakończenie budowy:	1Q 2021
Zaawansowanie prac budowlanych:	85%	Zaawansowanie prac budowlanych:	64%	Zaawansowanie prac budowlanych:	95%
Wartość bilansowa (30.06.2020):	54,6 mln zł	Wartość bilansowa (30.06.2020):	36,1 mln zł	Wartość bilansowa (30.06.2020):	46,1 mln zł
Szacowana wartość po ukończeniu:	145,8 mln zł	Szacowana wartość po ukończeniu:	144,2 mln zł	Szacowana wartość po ukończeniu:	110,0 mln zł




**Katowice, ul. Mickiewicza**

Funkcja:	Biura + mieszkania na wynajem
GLA (A1, A2, C):	59 200 m <sup>2</sup>
PUM (B):	26 000 m <sup>2</sup>
Czynsz biurowy (headline):	13,30-13,50 EUR
Pre-lease (LOI) (A1/A2/C):	60%(A1)*/10%(A2)/75%(C)
Zakończenie budowy:	1Q 2021 – 1Q 2023
Zaawansowanie prac budowlanych:	24%(A1)/16%(A2)/92%(C)
Wartość bilansowa (30.06.2020):	81,7 mln zł
Szacowana wartość po ukończeniu:	633,2 mln zł**

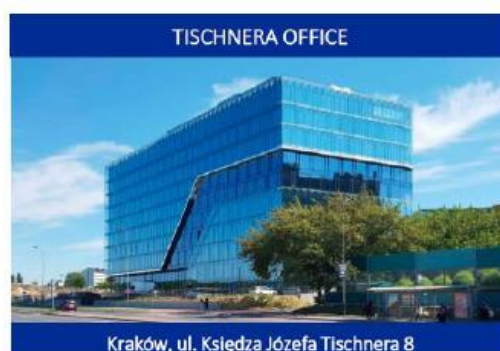
\* Grupa Emitenta podpisała list intencyjny z renomowanym najemcą z branży finansowej na 60% budynku A1 (ok. 16,7 tys. m<sup>2</sup> GLA) z opcją ekspansji o kolejne 19% budynku

\*\*Wartość dotyczy tylko etapów biurowych A1, A2 i C

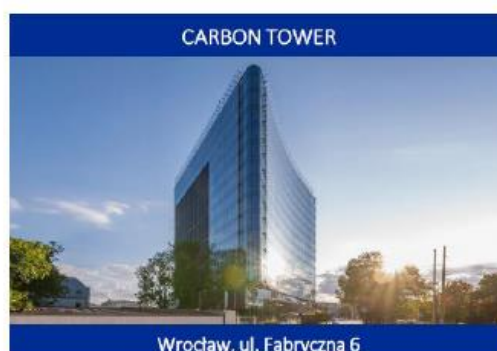

**Bielsko - Biala, ul. Dworkowa**

Funkcja:	Biura
GLA:	9 100 m <sup>2</sup>
Czynsz biurowy (headline):	13,30 EUR
Pre-lease:	50%
Zakończenie budowy:	4Q 2020
Zaawansowanie prac budowlanych:	99%
Wartość bilansowa (30.06.2020):	56,5 mln zł
Szacowana wartość po ukończeniu:	104,0 mln zł

Poniżej przedstawiono projekty zrealizowane na dzień 30.06.2020 r., które znajdują się na bilansie Grupy Kapitałowej Cavatina Holding:


**Kraków, ul. Księdza Józefa Tischnera 8**

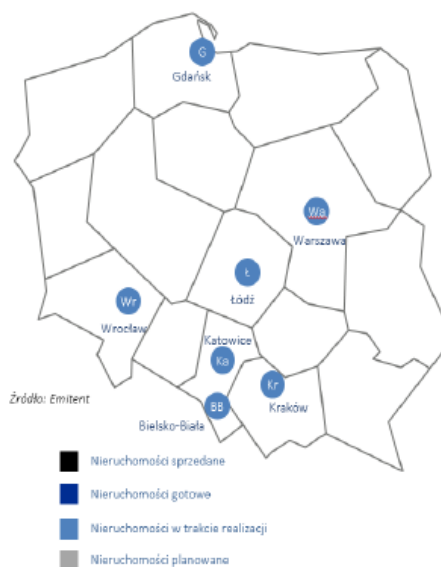
Funkcja:	Biura
GLA:	33 637 m <sup>2</sup>
Czynsz headline:	13,50 EUR
WAULT:	9,18
Główni najemcy:	Sabre Polska, Sii, Lux Med., Skanska
Komercjalizacja	71%
Zakończenie budowy:	4Q 2019
Wartość bilansowa (30.06.2020):	292,2 mln zł
Saldo kredytu:	35,3 mln EUR


**Wrocław, ul. Fabryczna 6**

Funkcja:	Biura
GLA:	19 128 m <sup>2</sup>
Czynsz headline:	13,25 – 13,50 EUR
WAULT:	4,92
Główni najemcy:	Quickwork, ACN, Lux Med
Komercjalizacja	55%
Zakończenie budowy:	2Q 2019
Wartość bilansowa (30.06.2020):	156,0 mln zł
Saldo kredytu:	79,9 mln zł

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
 ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku

**Portfel nieruchomości wg statusu realizacji na dzień 30.06.2020 r.**



\* Po dniu bilansowym Emitent sprzedał 65% udziałów w spółce realizującej projekt.  
\*\*kwota dotyczy tylko etapu D (etapy A, B i C sprzedane w czerwcu 2020)

<b>Equal Business Park</b> <span>Kr</span> Rodzaj: Biura GLA (m <sup>2</sup> ): 60 700 Wartość księgowa: 46 mln PLN** Status: <span>■</span> <span>■</span>	<b>Diamantum Office</b> <span>Wr</span> Rodzaj: Biura GLA (m <sup>2</sup> ): 9 300 Wartość księgowa: n/d Status: <span>■</span>	<b>Tischnera Office</b> <span>Kr</span> Rodzaj: Biura GLA (m <sup>2</sup> ): 33 637 Wartość księgowa: 292 mln PLN Status: <span>■</span>
<b>Chmielna 89</b> <span>Wa</span> Rodzaj: Biura GLA (m <sup>2</sup> ): 25 167 Wartość księgowa: 357 mln PLN* Status: <span>■</span> <span>■</span>	<b>Carbon Tower</b> <span>Wr</span> Rodzaj: Biura GLA (m <sup>2</sup> ): 19 128 Wartość księgowa: 156 mln PLN Status: <span>■</span>	<b>Palo Office Park</b> <span>G</span> Rodzaj: Biura GLA (m <sup>2</sup> ): 87 900 Wartość księgowa: 82 mln PLN Status: <span>■</span> <span>■</span>
<b>Ocean Office Park</b> <span>Kr</span> Rodzaj: Biura GLA (m <sup>2</sup> ): 52 650 Wartość księgowa: 46 mln PLN Status: <span>■</span> <span>■</span>	<b>Global Office Park</b> <span>Ka</span> Rodzaj: Biura/PRS GLA/PUM (m <sup>2</sup> ): 85 200 Wartość księgowa: 82 mln PLN Status: <span>■</span> <span>■</span>	<b>Quorum Office Park</b> <span>Wr</span> Rodzaj: Biura/PRS GLA/PUM (m <sup>2</sup> ): 98 050 Wartość księgowa: 42 mln PLN Status: <span>■</span> <span>■</span>
<b>Cavatina Hall</b> <span>Bz</span> Rodzaj: Biura GLA (m <sup>2</sup> ): 13 200 Wartość księgowa: 57 mln PLN Status: <span>■</span> <span>■</span>	<b>WiMa Campus</b> <span>Ł</span> Rodzaj: Biura/PRS GLA/PUM (m <sup>2</sup> ): 46 500 Wartość księgowa: 1 mln PLN Status: <span>■</span>	<b>Kraków Office Park</b> <span>Kr</span> Rodzaj: Biura GLA (m <sup>2</sup> ): 55 000 Wartość księgowa: 5 mln PLN Status: <span>■</span>



#### IV. STRUKTURA PRZYCHODÓW GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

##### Przychody ze sprzedaży

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku była następująca:

Rodzaj działalności (w zł)	30.06.2019 r. niebadane	31.12.2019 r. badane	30.06.2020 r. niebadane
<b>1. sprzedaż usług</b>	<b>15 427 605,09</b>	<b>37 886 364,06</b>	<b>29 809 598,75</b>
- najem powierzchni biurowych	13 370 295,01	23 797 080,72	21 937 602,76
- wykonanie aranżacji	1 574 125,84	9 581 670,96	4 485 060,39
- usługi pozostałe	483 184,24	4 507 612,38	3 386 935,60
<b>2. sprzedaż towarów i materiałów</b>	<b>331 858,01</b>	<b>1 579 722,61</b>	<b>918 739,08</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>15 759 463,10</b>	<b>39 466 086,67</b>	<b>30 728 337,83</b>

##### Pozostałe przychody operacyjne

Struktura rzeczowa pozostałych przychodów operacyjnych za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku była następująca:

Wyszczególnienie (w zł)	30.06.2019 r. niebadane	31.12.2019 r. badane	30.06.2020 r. niebadane
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	67 597 881,25	130 442 196,67	122 490 593,03
- wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	67 597 881,25	130 442 196,67	122 490 593,03
Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych*	-	79 551 560,56	433 743 996,37
Koszt sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-79 551 560,56	-433 743 996,37
Inne przychody operacyjne, w tym:	759 752,78	2 190 225,45	1 776 903,67
- otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego		-	749 504,40
- kary otrzymane / naliczone	407 457,51	1 927 110,13	774 037,91
- inne	352 295,27	263 115,32	253 361,36
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>68 357 634,03</b>	<b>132 632 422,12</b>	<b>124 267 496,70</b>

\* W I półroczu 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C) w Krakowie. Cena sprzedaży budynku A wyniosła 72,2 mln zł, budynku B 165,7 mln zł, budynku C 195,9 mln zł. W 2019 roku sprzedana została nieruchomość biurowa Diamentum Office we Wrocławiu, cena sprzedaży wyniosła 79,9 mln zł.

## V. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. – Rachunek Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat (w zł)	30.06.2019 r.	31.12.2019 r.	30.06.2020 r.	Dynamika (%)
	niebadane	badane	niebadane	4/2
1	2	3	4	5
Przychody netto ze sprzedaży	15 759 463	39 466 087	30 728 338	195%
Koszty sprzedanych produktów	6 888 311	23 316 664	13 134 213	191%
Zysk brutto na sprzedaży	8 871 152	16 149 423	17 594 124	198%
Koszty sprzedaży	1 044 819	2 888 079	13 532 510	1295%
Koszty ogólnego zarządu	9 037 395	19 087 546	10 215 125	113%
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 211 062	-5 826 202	-6 153 510	508%
Pozostałe przychody operacyjne	68 357 634	132 632 422	124 267 497	182%
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	67 597 881	130 442 197	122 490 593	181%
Pozostałe koszty operacyjne	3 610 147	6 684 904	6 841 212	189%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	63 536 426	120 121 316	111 272 775	175%
Przychody finansowe	5 268 485	8 268 750	2 003 059	38%
Koszty finansowe	7 276 677	20 491 709	30 275 523	416%
Odsetki	6 137 026	15 799 318	15 033 275	245%
Zysk (strata) brutto	61 528 234	107 898 357	83 000 311	135%
Podatek dochodowy	12 276 222	22 188 758	17 710 530	144%
Zysk (strata) netto	49 252 012	85 709 600	65 289 780	133%

Za okres pierwszych 6 miesięcy 2020 roku Grupa Kapitałowa wykazała:

- przychody ze sprzedaży w wysokości 30,7 mln zł, które w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrosły o 95%.
- pozostałe przychody operacyjne w wysokości 124,3 mln zł, co stanowi wzrost o 82% w stosunku do 6 miesięcy roku poprzedniego.
- zysk netto na poziomie 65,3 mln zł, co w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi wzrost o 33%.

W I półroczu 2020 roku zakończona została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C) w Krakowie.

**Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. - Bilans**

Bilans (w zł)	30.06.2019 r.	31.12.2019 r.	30.06.2020 r.	Dynamika (%)
1	niebadane 2	badane 3	niebadane 4	4/2 5
<b>AKTYWA</b>				
Aktywa trwałe, w tym:	1 135 514 804	1 323 463 749	1 225 399 159	108%
Wartości niematerialne i prawne	76 565 313	74 428 914	72 220 381	94%
Rzeczowe aktywa trwałe	2 768 528	2 460 036	6 085 330	220%
Inwestycje długoterminowe	1 044 244 897	1 222 355 339	1 101 447 869	105%
Nieruchomości	1 036 877 365	1 211 385 616	1 098 381 023	106%
Długoterminowe aktywa finansowe	5 896 430	8 333 449	2 322	0%
Długoterminowe Inwestycje międzyokresowe	11 936 066	20 959 533	45 633 624	382%
Aktywa obrotowe, w tym:	198 136 464	176 620 784	407 565 206	206%
Zapasy	76 336 695	58 355 684	95 393 846	125%
Należności krótkoterminowa	34 158 413	30 536 767	36 740 484	108%
Inwestycje krótkoterminowe	74 076 162	75 668 937	264 215 730	357%
Środki pieniężne	30 817 366	52 225 516	240 473 745	780%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 565 194	12 059 395	11 215 146	83%
Aktywa razem	1 333 651 268	1 500 084 533	1 632 964 364	122%
<b>PASYWA</b>				
Kapitał Własny	465 082 130	501 539 871	562 801 623	121%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	868 569 138	998 544 661	1 070 162 741	123%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	631 196 760	613 649 544	629 702 162	100%
Kredyty i pożyczki	544 137 807	541 559 639	438 328 181	81%
Obligacje	45 854 199	29 268 163	10 615 587	23%
Inne zobowiązania finansowe	4 824 587	4 932 280	6 989 429	145%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	163 443 650	289 740 313	286 725 458	175%
Kredyty i pożyczki	31 338 005	87 363 765	32 763 034	105%
Obligacje	41 228 714	68 938 269	2 589 796	6%
Inne zobowiązania finansowe	6 443 969	595 537	7 667 368	119%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	50 675 087	131 995 916	239 700 261	473%
Rozliczenia międzyokresowe	30 564 946	41 288 342	80 004 788	262%
Pasywa Razem	1 333 651 268	1 500 084 533	1 632 964 364	122%

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku

**Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. – Rachunek przepływów pieniężnych.**

<b>Rachunek przepływów pieniężnych (w zł)</b>	<b>30.06.2019 r.</b>	<b>31.12.2019 r.</b>	<b>30.06.2020 r.</b>
	<b>niebadane</b>	<b>badane</b>	<b>niebadane</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</b>	<b>-67 682 815</b>	<b>14 736 699</b>	<b>92 250 928</b>
Zysk netto	49 252 012	85 709 600	65 289 780
<b>Korekty razem, w tym:</b>	<b>-116 934 827</b>	<b>-70 972 901</b>	<b>26 961 148</b>
Amortyzacja	2 616 895	5 319 455	2 650 410
Odsetki i udziały w zyskach	5 457 088	10 158 423	15 298 631
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-67 845 429	-130 442 197	-122 493 956
Zmiana stanu rezerw	-7 157 712	3 344 969	19 872 388
Zmiana stanu zapasów	-50 675 269	-44 072 555	-37 038 162
Zmiana stanu należności	-10 012 858	-9 651 138	-2 955 743
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-634 364	66 158 461	116 058 577
Inne korekty	10 428 491	24 997 217	5 793 191
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:</b>	<b>-99 519 423</b>	<b>-182 644 437</b>	<b>244 017 614</b>
Zbycie inwestycji w nieruchomości	0	79 554 303	433 738 421
Inne wpływy inwestycyjne	18 350 000	55 863 152	22 703 541
Wydatki na WNIIP oraz rzeczowe aktywa trwałe	-343 096	-653 229	-232 260
Inwestycje w nieruchomości	-98 624 973	-278 462 172	-198 243 235
Inne wydatki inwestycyjne	-18 901 353	-38 946 491	-13 970 688
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:</b>	<b>170 926 202</b>	<b>193 034 547</b>	<b>-147 992 285</b>
Wpływy z udzielonych kredytów, pożyczek	228 528 093	360 035 629	366 078 529
Wpływy z tyt. dłużnych papierów wartościowych	0	19 192 000	0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-10 000 000	-10 000 000	0
Wydatki z tytułu kredytów/pożyczek	-22 406 712	-124 280 194	-409 676 476
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-10 000 000	-20 450 000	-85 833 000
Wydatki z tytułu odsetek i prowizji	-14 922 740	-30 853 155	-17 979 002
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>3 723 965</b>	<b>25 126 808</b>	<b>188 276 257</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>30 817 366</b>	<b>52 225 516</b>	<b>240 473 745</b>

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku

### Analiza wskaźnikowa

Działalność gospodarczą, wyniki finansowe oraz sytuację majątkową Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. na dzień 30.06.2020 r. charakteryzują następujące wskaźniki:

Wskaźniki finansowe	30.06.2019 r. niebadane	31.12.2019 r. badane	30.06.2020 r. niebadane
Dług netto	643 009 915	680 432 137	258 479 649
Dług netto / Kapitał Własny	1,38	1,36	0,46
Dług netto / Aktywa	0,48	0,45	0,16
Stopa zadłużenia	60%	60%	56%
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	41%	38%	46%
Trwałość struktury finansowania	82%	74%	73%
Wskaźnik płynności I	1,21	0,61	1,42
Wskaźnik płynności II	0,75	0,41	1,09
Wskaźnik płynności III	0,45	0,26	0,92

gdzie:

- dług netto	zobowiązania odsetkowe – środki pieniężne
- stopa zadłużenia	suma zobowiązań długo i krótkoterminowych suma pasywów
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitał własny aktywa trwałe
- trwałość struktury finansowania	kapitał własny + zobowiązania długoterminowe suma pasywów
- płynności I	aktywa obrotowe ogółem zobowiązania krótkoterminowe
- płynności II	aktywa obrotowe ogółem - zapasy zobowiązania krótkoterminowe
- płynności III	inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkoterminowe

Z analizy finansowej oraz wskaźnikowej sporządzonej za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r. wraz z danymi porównawczymi za ten sam okres roku ubiegłego oraz stanem na koniec roku 2019 r. wynika, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej jest stabilna a w ostatnim okresie uległa znaczącej poprawie. Grupa realizowała swoje zadania inwestycyjne finansując się środkami własnymi oraz pochodzącymi od podmiotów powiązanych oraz z rynku finansowego i kapitałowego.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku



Grupa Kapitałowa posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości. Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej obecna i przewidywana sytuacja finansowa zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań oraz dalszy rozwój Grupy Kapitałowej.

#### Informacja o kredytach, obligacjach i pożyczkach Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 30 czerwca 2020 r.

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	50 000 000,00	Wibor + marża	25.06.2022 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW, poręczenie Cavatina sp. Z o.o., gwarancja BGK
Getin Noble Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	4 007 021,26	Wibor + marża	04.08.2020 (kredyt obrotowy) **	pełnomocnictwo do rachunków, pełnomocnictwo do rachunków Carbon Tower, weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	79 879 403,03	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)**	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności wspólników spłacie kredytu
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	161 466 206,46	Wibor + marża	15.05.2030	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników.
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	149 978 049,21	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku



BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	10 714 002,13	Wibor + marża	30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położnego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
<b>Razem w tym:</b>		<b>456 044 682,09</b>			
- część długoterminowa		438 328 181,09			
- część krótkoterminowa*		17 716 501,00			

\*w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe pod jednostek pozostałych poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych 15 046 532,53 zł

\*\* po dniu bilansowym spółka Cavatina GW sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zmieniający termin spłaty kredytu obrotowego na 03.08.2021 roku

\*\*\* po dniu bilansowym spółka Carbon Tower sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zmieniający datę konwersji na kredyt inwestycyjny na 30.09.2021 roku

#### Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2020 roku

Obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria BB, BC****	2 589 795,96	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C	10 615 586,62	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku
<b>Razem w tym:</b>	<b>13 205 382,58</b>			
- część długoterminowa	10 615 586,62			
- część krótkoterminowa	2 589 795,96			

Na początek okresu sprawozdawczego wartość zobowiązań z tytułu obligacji wynosiła:

Obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A*	46 658 943,36	WIBOR + marża	30.06.2020	zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA
Obligacje seria BB, BC	2 514 943,25	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C**	29 840 544,63	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA
Obligacje seria D***	19 192 000,00	WIBOR + marża	30.06.2020	hipoteka na gruncie w Krakowie
<b>Razem w tym:</b>	<b>98 206 431,24</b>			
- część długoterminowa	29 268 162,67			
- część krótkoterminowa	68 938 268,57			

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

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

\*\*\*Obligacje serii D zostały wykupione w terminie zapadalności, w dniu 30.06.2020 r.

\*\*\*\*Obligacje serii BB, BC zostały wykupione w terminie tj. w dniu 31.07.2020 roku i w dniu 30.09.2020 roku.

W okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 r. Grupa wykupiła obligacje na wartość 85 001 045,66 zł, a po dniu bilansowym na wartość 2 589 795,95 zł. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zobowiązaniu z tytułu obligacji wynoszą 10 615 586,62 zł.

Pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe na dzień 30 czerwca 2020 r.:

Wyszczególnienie	30.06.2020 r.
<b>Krótkoterminowe</b>	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	311 886,56
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek pozostałych	15 046 532,53
Zobowiązania z tytułu kart kredytowych i debetowych	-
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-
Inne zobowiązania finansowe	-
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>15 358 419,09</b>
<b>Długoterminowe</b>	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 563 819,97
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek powiązanych	164 242 167,57
Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec jednostek pozostałych	-
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	3 425 609,44
Inne zobowiązania finansowe	-
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>171 231 596,98</b>

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku

**Zobowiązania zabezpieczone na majątku Grupy Kapitałowej Cavatin Holding S.A. .**

Rodzaj zobowiązania	Saldo zobowiązania na 30 czerwca 2020 roku	Rodzaj zabezpieczenia
Pożyczka otrzymana od jednostki niepowiązanej	15 046 532,53	Hipoteka na gruncie we Wrocławiu
<b>Razem</b>	<b>15 046 532,53</b>	

Szczegółowe zestawienie pozostałych ustanowionych zabezpieczeń opisane zostało powyżej w punkcie: „Informacja o kredytach, obligacjach i pożyczkach Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.”

**Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także weksłowe**

Zobowiązania warunkowe na dzień 30 czerwca 2020 r.

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/G warant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 30 czerwca 2020 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	MOS Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 406 800,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamentum Office
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	Ormelle Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2 957 354,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. A
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	Osiglia Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	6 924 280,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. B
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	Oncino Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	10 390 800,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. C
gwarancja czynszowa	Cavatina Holding S.A.	Ormelle Sp. z o.o., Osiglia Sp. z o.o., Oncino Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	23 799 314,00	31.05.2022	zabezpieczenie ryzyka utraty najemców i/lub czynszów przez kupujących Equal Business Park bud. A, B i C (Beneficjentów)
gwarancja czynszowa	Diamentum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	nd	uzależniona od stopnia komercjalizacji budynku	do czasu wynajęcia wolnej powierzchni, nie później niż 31.03.2025	zwrot wartości czynszów niewynajętej w Diamentum Office powierzchni
<b>RAZEM</b>				<b>47 478 548,00</b>		

**Rozliczenia międzyokresowe bierne**

Inne rozliczenia krótkoterminowe obejmują między innymi rozliczenia międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji w wysokości 79 747 810,00 złotych.

**VI. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.**

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej w na dzień 30.06.2020 roku wyniosło 49,35 etatów.

**VII. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM OD 01.01.2020 DO DNIA 30.06.2020 R., A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A..**

W okresie od dnia 01.01.2020 do 30.06.2020 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa kapitałowa Cavatina Holding S.A. dokonała następujących istotnych działań operacyjnych (poza opisanymi w pkt. III niniejszego sprawozdania):

- finalizacja zakupu nieruchomości gruntowych w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Palio;
- zakup nieruchomości gruntowych pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Office Ocean Park;
- zakup nieruchomości gruntowej pod pierwszy z etapów inwestycji budowy kompleksu biurowego przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu;
- zakup nieruchomości gruntowej pod drugi etap inwestycji przy ul. Dworkowej w Bielsku-Białej;
- zakup nieruchomości gruntowej pod inwestycję przy ul. Piłsudskiego w Łodzi
- w dniu 13 lutego 2020 roku obligacje serii A zostały wykupione przed terminem zapadalności o wartości 46,7 mln złotych,
- w dniu 5 czerwca 2020 roku obligacje serii C zostały częściowo wykupione w kwocie 20 mln złotych przed terminem zapadalności
- w dniu 30.06.2020 r. obligacje serii D zostały wykupione w terminie zapadalności
- w dniu 31.07.2020 roku i w dniu 30.09.2020 roku obligacje serii BB, BC zostały wykupione w terminie ich zapadalności.
- w dniu 02.06.2020 r. nastąpiła finalizacja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C), która zgodnie z przyjętym przez Grupę modelem biznesowym zamknęła pełny cykl produkcyjno-inwestycyjny tej inwestycji.
- w dniu 03.09.2020 r. nastąpiła finalizacja sprzedaży 65% udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o.
- w dniu 28.11.2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o wdrożeniu programu motywacyjnego, przewidującego warunkowe podwyższenie kapitału Spółki poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych, które w założeniu zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina. Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji Spółki w dacie i na parametrach określonych w ww.



uchwale (warunek podstawowy). W przypadku, gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, w razie spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna. Wskazana powyżej uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych programem na dzień jego rozliczenia i obecnie nie jest możliwa do określenia. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Z uwagi na okoliczność, że instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Spółka nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich uprawnionym osobom zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Spółki za okres, w którym dojdzie do rozliczenia opisanego wyżej programu.

- w dniu 15.07.2020 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o rozszerzeniu programu motywacyjnego przewidującego warunkowe podwyższenie kapitału Spółki poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych, które w założeniu zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina. Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji Spółki w dacie i na parametrach określonych w ww. uchwale (warunek podstawowy). W przypadku, gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, w razie spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna. Wskazana powyżej uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych programem na dzień jego rozliczenia i obecnie nie jest możliwa do określenia. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Z uwagi na okoliczność, że instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Spółka nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich uprawnionym osobom zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Spółki za okres, w którym dojdzie do rozliczenia opisanego wyżej programu.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej. Kluczowym dla Grupy Kapitałowej jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przełoży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz

wszystkich pracowników, do tego momentu zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń Rządu RP. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Ze względu na planowane przez Rząd luzowania obostrzeń procesy budowlane nie powinny zostać zatrzymane, a wręcz stopniowo wracać do sposobu organizacji sprzed epidemii, z uwzględnieniem dodatkowych środków ostrożności, które zapewne pozostaną w mocy do czasu wynalezienia szczepionki.

#### **VIII. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.**

W bieżącym roku obrotowym w grupie kapitałowej nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo - rozwojowym. Grupa kapitałowa nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju

#### **IX. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.**

Strategia Grupy Kapitałowej bazuje na ciągle rozwijanym modelu biznesowym, którego efektywność została wielokrotnie potwierdzona podczas wcześniejszych projektów deweloperskich.

Strategia Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A.

**Koncentracja na dużych projektach** – projekty Grupy Kapitałowej charakteryzują się relatywnie dużą skalą – od min. 20 tys. m<sup>2</sup> GLA w przypadku pojedynczego budynku do nawet 90 tys. m<sup>2</sup> GLA w przypadku parków biurowych. Grupa realizowała także projekty butikowe tj. jeden projekt zrealizowany we Wrocławiu (Diamantum Office) oraz jeden realizowany w Bielsku Białej (Cavatina Hall). Realizacja parków biurowych pozwala na znacznie bardziej elastyczną formę zarządzania najmem w przypadku najemców zainteresowanych ekspansją, a ich odpowiednia skala stwarza możliwości zaoferowania projektów największym funduszom inwestycyjnym, nabywającym nieruchomości biurowe.

**Obecność na największych rynkach biurowych** – projekty Grupy Kapitałowej zlokalizowane są na obszarze 6 największych i najbardziej płynnych rynkach biurowych w Polsce: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi i Katowicach. Taka struktura geograficzna zwiększa prawdopodobieństwo sprawnego sprzedaży ukończonego i wynajętego projektu.

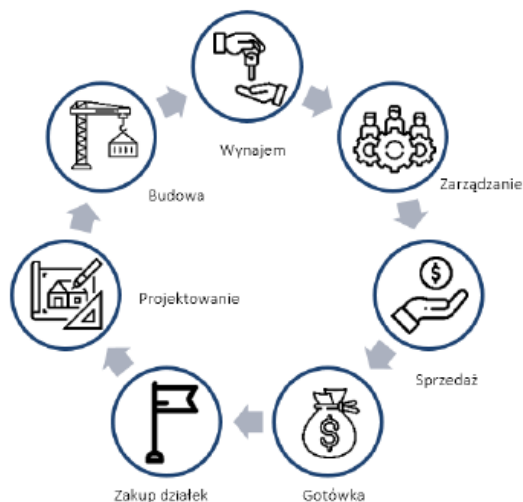
**Szybka rotacja aktywów** – założeniem Grupy Kapitałowej jest szybka sprzedaż projektu po jego zakończeniu i osiągnięciu odpowiedniego poziomu komercjalizacji. Co do zasady nie zakłada się utrzymywania gotowych nieruchomości inwestycyjnych na bilansie w celu osiągania długoterminowych przychodów z najmu.

**Kompleksowa obsługa projektu** – w ramach Grupy Kapitałowej Cavatina zostały wykształcone odpowiednie kompetencje w zakresie usług generalnego wykonawstwa oraz pracowni architektonicznej i branżowej, co umożliwia od samego początku projektowanie wg sprawdzonego know-how i optymalizację kosztów realizacji projektu, a także



pozwała na zatrzymanie w Grupie dodatkowej marży generowanej na świadczeniu tych usług, bez żadnych kompromisów jeżeli chodzi o wysoką jakość produktów.

#### Model biznesowy GK Cavatina



Na bazie posiadanych planów operacyjnych i prognoz finansowych, Zarząd jednostki dominującej nie stwierdza na dzień 30.06.2020 r. oraz na dzień podpisania niniejszego sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. istnienia jakichkolwiek faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji lub ograniczenia działalności przez Grupę kapitałową. Zarząd Jednostki Dominującej dokonał również oceny odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego na stratach podatkowych i nie zidentyfikował przesłanek utraty jego wartości.

#### X. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.

Grupa kapitałowa w trakcie swojej działalności identyfikuje następujące czynniki ryzyka i zagrożeń:

##### Ryzyko związane z niekorzystną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości (w tym od popytu inwestycyjnego, planów rozwoju przedsiębiorstw oraz popytu na powierzchnię biurową), która z kolei jest silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w tym z tendencjami na rynku stóp procentowych, a także z sytuacją na rynku pracy. Działalność w branży deweloperskiej, poziom przychodów z takiej działalności i realizacja zysków są w dużym stopniu powiązane z ogólną koniunkturą gospodarczą, zarówno krajową, jak i międzynarodową. Wzrost inflacji i stóp procentowych może istotnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Kapitałowej oraz na poziom kosztów realizacji projektów i kosztów finansowych. W szczególności, znaczna część zadłużenia Grupy Kapitałowej jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej, opartej o poziom wskaźnika WIBOR oraz EURIBOR. Istotny wzrost inflacji i stóp procentowych spowoduje, że znacznie zwiększy się nominalna wysokość odsetek płaconych od zadłużenia Grupy Kapitałowej. Wzrost bezrobocia może w kolei przyczynić się do zmniejszenia zapotrzebowania firm na nową powierzchnię biurową lub nawet do rezygnacji z powierzchni już wynajmowanej (tzw. podnajem).

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku

**Ryzyko związane z pandemią koronawirusa COVID-19**

Potencjalnie istotny wpływ na rynek powierzchni biurowej w najbliższych kwartałach mogą mieć gospodarcze konsekwencje epidemii koronawirusa COVID-19, która wybuchła w Chinach pod koniec 2019 r., a od kilku miesięcy ma miejsce również w Polsce. Prawdopodobnym skutkiem epidemii może być spadek popytu na powierzchnię biurową, który będzie widoczny w kilku aspektach: odkładaniu decyzji o wynajmie nowej powierzchni przez korporacje, możliwym przejściu najemców na rotacyjny system pracy z wykorzystaniem tzw. home office oraz w braku decyzji co do zwiększania zatrudnienia. Na datę dokumentu trudno oszacować skalę wpływu na rynek deweloperski w Polsce, jednak można spodziewać się tymczasowego bardzo istotnego ograniczenia popytu. Od tego jak długo potrwa walka z epidemią zależy czy wpłynie ona również na długoterminowy wolumen transakcji oraz na ceny nieruchomości biurowych. Z drugiej strony w przypadku silnego pogorszenia sytuacji na rynku nieruchomościowym można spodziewać się również spadku cen gruntów oraz kosztów budowy.

Opisana powyżej pandemia ma również wpływ na strategię banków w zakresie finansowania budowy nowych projektów biurowych. Banki mogą zaostrzyć kryteria przyznawania kredytów, co będzie przejawiać się m.in. w zwiększeniu wymagań co do wkładu własnego inwestora oraz minimalnego poziomu komercjalizacji budynku. Może to przyczynić się do opóźnienia w rozpoczęciu niektórych projektów Grupy Kapitałowej lub, w scenariuszu pesymistycznym, spowodować całkowitą rezygnację z ich budowy.

Na skutek obostrzeń wprowadzonych w związku z wybuchem pandemii wydłużeniu uległ czas trwania procesów administracyjnych, przez które spółki z Grupy Kapitałowej muszą przechodzić w związku z prowadzonymi projektami. Dłużej trwają choćby procesy wydawania decyzji o warunkach zabudowy czy udzielających pozwolenia na budowę. Spadła efektywność pracy sądów, w tym sądów wieczysto-księgowych, co ma istotne znaczenie w kontekście finansowania projektów przez banki kredytami zabezpieczonymi hipotecznie.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

**Ryzyko związane z wyceną nabywanych nieruchomości**

Nieruchomości podlegają wycenie zarówno na etapie zakupu, jak i sprzedaży. Pomimo, iż wyceny są wykonywane z zachowaniem odpowiednich standardów, są one oparte na założeniach, prognozach i szacunkach, które mogą okazać się błędne lub ulec zmianie. Może okazać się, że warunki rynkowe obowiązujące w trakcie realizacji projektu istotnie różnią się od założeń przyjętych przez Grupę w momencie zakupu gruntu pod projekt. Ewentualny błąd wyceny lub przyjęcie nieadekwatnych założeń może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej.

**Ryzyko związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych oraz wzrastającymi kosztami realizacji tych projektów**

Specyfika projektów realizowanych przez Grupę wymaga dokonania znaczących nakładów finansowych na początkowym etapie realizacji projektu. Realizacja projektów deweloperskich zajmuje od kilkunastu miesięcy do kilku lat i w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Dodatkowo przepływy finansowe z projektów realizowanych przez Grupę możliwe są dopiero po upływie około kilku miesięcy od zakończenia robót budowlanych. Ponadto długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji, a także prognozy przyszłych przychodów z projektu są obciążone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników. Każda zmiana wielkości, wyceny lub innych właściwości projektów, opóźnienie w technicznej

realizacji projektów, przekroczenie kosztów założonych w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego lub inne nieprzewidziane trudności techniczne mogą spowodować wzrost kosztów lub utratę przychodów z projektów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a nawet brak możliwości zakończenia danego projektu. Opóźnienia w przekazywaniu powierzchni biurowej najemcom mogą narazić Grupę na konieczność wypłaty odszkodowań, zgodnie z postanowieniami umów najmu.

#### **Ryzyko związane z brakiem sprzedaży nieruchomości**

Strategia Grupy Kapitałowej zakłada generowanie przychodów głównie ze sprzedaży nieruchomości Grupy Kapitałowej po zakończeniu ich budowy. Nieruchomości są aktywami, których proces sprzedaży jest zazwyczaj złożony i długotrwały. Pomiędzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży nieruchomości a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który może być dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę, z uwagi na szereg czynników niezależnych od Grupy Kapitałowej. W konsekwencji, Grupa nie może zagwarantować, iż będą w stanie sprzedać nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub że uzyskają przychody ze sprzedaży w wysokości odpowiadającej wycenom dla poszczególnych nieruchomości. Takie ograniczenia lub działania osób trzecich mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy Kapitałowej do przeprowadzania transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie poprzez sprzedaż nieruchomości po określonych cenach i w przewidywanym terminie. Sprzedaż nieruchomości jest w szczególności podstawowym źródłem środków przeznaczonych na spłatę zadłużenia, w tym na wykup obligacji.

#### **Ryzyko związane z konkurencją**

Grupa Kapitałowa konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i deweloperami powierzchni biurowej. Grupa funkcjonuje w sektorze wysokiej klasy budynków komercyjnych. Ze względu na swój potencjał i atrakcyjność finansową przejawiającą się w zwrotach z inwestycji rynek ten przyciąga inwestorów, którzy stanowią konkurencję wobec Grupy Kapitałowej. Intensyfikacja tej konkurencji, zwiększanie nakładów na inwestycje w tym sektorze przez podmioty już działające na rynku oraz podmioty rozpoczynające działalność może spowodować przewagę podaży nad popytem na nieruchomości komercyjne, wojnę cenową, a także negatywnie wpłynąć na wysokość cen sprzedaży i stawek najmu. W czasach ograniczonego popytu na powierzchnię biurową oraz rosnącej jej podaży w budynkach będących w budowie, Grupa może napotkać trudności w procesie komercjalizacji swoich projektów. W konsekwencji sprzedaż projektu, w którym proces komercjalizacji będzie przebiegał mniej sprawnie, może być opóźniona lub odbyć się po cenie istotnie niższej od założonej.

#### **Ryzyko związane z podpisanymi umowami najmu**

Niektóre większe projekty wymagają pewnego (wewnętrznie zdefiniowanego w zależności od projektu) poziomu przednajmu. Wymagany poziom jest zależny od różnych parametrów zazwyczaj wynikających z (dużej) skali projektu, zmieniającej się sytuacji rynkowej lub rodzaju przedsięwzięcia. Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od okresu obowiązywania umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i zamierzających zawrzeć długoterminowe umowy najmu, może to mieć niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela nieruchomości. Pozyskiwanie najemców jest w silny sposób skorelowane z sytuacją gospodarczą i sytuacją na rynku nieruchomości. Zwiększony poziom pustostanów na rynku, wysoka konkurencja i zastrzone warunki finansowania przez banki mogą wpłynąć na



skłonność niektórych deweloperów do obniżania stawek czynszu w swoich projektach dla wypełnienia postanowień umownych. Spadek czynszów może wpłynąć na możliwość sprzedaży lub wynajmu nieruchomości i przychodowość projektów. Stabilne uzyskiwanie przez Grupę przychodów z wynajmu posiadanych nieruchomości zależy od terminowej zapłaty przez najemców należności z tytułu najmu. Choć najemcami są w większości uznane podmioty międzynarodowe, a płatność należności z tytułu umów najmu jest zabezpieczana (np. poprzez depozyty (kaucje) lub gwarancje bankowe) nie można wykluczyć, że niektórzy najemcy staną się niewypłacalni lub z innych powodów zaprzestaną regulowania należności z tytułu najmu.

#### **Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości oraz jego cyklicznością**

Działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości cechuje się wysoką wrażliwością na zmiany sytuacji gospodarczej. Koniunktura na rynku nieruchomości może ulec nagłemu i znacznemu pogorszeniu, co spowodowałoby m.in. załamanie popytu na nieruchomości (w tym komercyjne), spadek cen sprzedaży nieruchomości (w tym cen ukończonych projektów) i stawek najmu. W takiej sytuacji możliwy jest także znaczny spadek wartości portfela nieruchomości Grupy Kapitałowej, trudności z uzyskaniem finansowania lub spłaty dotychczasowych zobowiązań. Rynek nieruchomości cechuje się również wysoką cyklicznością. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Grupę była i może być różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców i najemców projektów, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Nie ma również pewności, że w okresie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku nieruchomości.

#### **Ryzyko związane ze wzrostem cen nieruchomości, gruntów i innych kosztów bezpośrednio związanych z projektami budowlanymi**

Wyniki finansowe Grupy Kapitałowej są uzależnione od m.in. poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma z kolei m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. Pomimo tego, że Grupa stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne, w przypadku spadku cen Grupa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych nieruchomości po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Wzrost cen gruntów w przyszłości mógłby mieć niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów Grupy Kapitałowej na gruntach nabywanych w przyszłości ze względu na to, że koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu deweloperskiego. Ceny budowy mogą ulegać istotnym zmianom w każdym roku finansowym. Wszelkie powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy Kapitałowej.

#### **Ryzyko walutowe**

Choć Grupa prowadzi działalność na terenie Polski, duża część rozliczeń jest denominowana w EUR. W tej walucie: (i) zawierana jest część umów finansowych, (ii) ustala się stawki czynszów w umowach najmu powierzchni w budynkach oraz (iii) dokonywana jest ostateczna późniejsza sprzedaż aktywów lub udziałów. Część transakcji Grupy Kapitałowej jest jednak przeprowadzana w PLN. W szczególności finansowanie kredytowe i obligacyjne Grupy Kapitałowej jest prowadzone w przeważającej mierze w PLN. Ponadto Grupa ponosi ryzyko kursowe z uwagi na to, że niektóre koszty

operacyjne Grupy Kapitałowej są denominowane w PLN. Choć Grupa stara się bilansować przychody i koszty w poszczególnych walutach, koszty ponoszone przez Grupę w PLN mogą przekraczać przychody w tych walutach.

**Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze**

Sukces Grupy Kapitałowej jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Grupy Kapitałowej. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Grupy Kapitałowej posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu, komercjalizacji i zarządzania projektami deweloperskimi. Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Grupy Kapitałowej, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.

**Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych**

Grupa jest właścicielem budynków biurowych, których powierzchnia jest wynajmowana najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Kapitałowej. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Kapitałowej, a tym samym na zdolność Grupy Kapitałowej do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

**Ryzyko związane z postępowaniem administracyjnym w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego**

Działalność Grupy Kapitałowej w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa musi uzyskiwać decyzje dotyczące chociażby ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany określony projekt inwestycyjny, określenia środowiskowych warunków realizacji przedsięwzięcia, zatwierdzenia projektu budowlanego przedłożonego przez inwestora i udzielenia zgody na realizację inwestycji na jego podstawie, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii, czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Może to utrudnić realizację projektu deweloperskiego.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, iż po nabyciu określonej nieruchomości przez Grupę sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości),

zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację planowanej inwestycji.

Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, np. wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości.

Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Nie można wykluczyć, że w związku z realizacją procesu inwestycyjnego uzyskanie powyższych decyzji administracyjnych np. w postaci decyzji o warunkach zabudowy, decyzji środowiskowej, decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie będzie możliwe w zakładanym terminie lub też nie będzie możliwe w ogóle wskutek np. niespełnienia przez Grupę wymagań niezbędnych do uzyskania powyższych decyzji. Uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę Kapitałową terminach.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na rozwój Grupy Kapitałowej i osiągnięte przez niego wyniki finansowe, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Grupy Kapitałowej do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

#### **XI. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE**

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku wybrane spółki Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. stosowały instrumenty finansowe zabezpieczających ryzyko stopy procentowej oraz kursu walutowego. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w mitygowaniu ryzyka prowadzonej działalności. Nie wystąpiły także kontrakty długoterminowe na dostawę materiałów (zakup) oraz na dostawę produktów (sprzedaż). Posiadane przez operacyjne spółki Grupy Kapitałowej umowy najmu mają natomiast charakter długoterminowy.

Kraków, dnia 23 listopada 2020 roku

**Michał Piotr Dziuda**  
Elektronicznie  
podpisany przez Michał  
Piotr Dziuda  
Data: 2020.11.23  
17:48:42 +01'00'

**Michał Dziuda – Prezes Zarządu**

**Rafał Paweł Malarz**  
Elektronicznie  
podpisany przez Rafał  
Paweł Malarz  
Data: 2020.11.23  
17:49:50 +01'00'

**Rafał Malarz – Wiceprezes Zarządu**

**Daniel Draga**  
Elektronicznie  
podpisany przez Daniel  
Draga  
Data: 2020.11.23  
17:58:03 +01'00'

**Daniel Draga – Wiceprezes Zarządu**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30.06.2020 roku



---

**6.5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela za rok obrotowy 2019 wraz z opinią biegłego rewidenta i sprawozdaniem Zarządu poręczyciela**

**GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK  
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU  
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM Z BADANIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA**

Kraków, 3 czerwca 2020 roku

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	4
1. Informacje ogólne .....	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej .....	4
3. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym .....	4
4. Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu .....	6
5. Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych .....	7
6. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości .....	7
6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	7
6.2. Wartości niematerialne i prawne .....	7
6.3. Środki trwałe .....	8
6.4. Środki trwałe w budowie .....	8
6.5. Zasady konsolidacji .....	9
6.6. Inwestycje w nieruchomości .....	9
6.7. Aktywa finansowe .....	9
6.8. Zapasy .....	10
6.9. Należności krótko- i długoterminowe .....	10
6.10. Transakcje w walucie obcej .....	11
6.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	11
6.12. Rozliczenia międzyokresowe .....	12
6.13. Kapitał podstawowy .....	12
6.14. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu .....	12
6.15. Koszty finansowania zewnętrznego .....	12
6.16. Odroczony podatek dochodowy .....	12
6.17. Uznawanie przychodów .....	13
7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym .....	14
8. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	14
Bilans .....	15
Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny) .....	19
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym .....	20
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) .....	22
Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	24
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów .....	24
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu .....	24
3. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy .....	24
4. Wartości niematerialne i prawne .....	25
5. Rzeczowe aktywa trwałe .....	27
6. Inwestycje .....	29
6.1. Inwestycje długoterminowe .....	29
6.2. Inwestycje krótkoterminowe .....	32
6.3. Aktywa finansowe .....	33
6.4. Papiery wartościowe lub prawa .....	33
7. Rozliczenia międzyokresowe czynne .....	34
8. Kapitały .....	34
9. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....	35
10. Odpisy aktualizujące wartość należności .....	43

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

11.	Zobowiązania długoterminowe.....	43
12.	Rozliczenia międzyokresowe bierne.....	43
13.	Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy.....	44
14.	Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także weksłowe .....	44
15.	Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży .....	45
16.	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie .....	45
17.	Odpisy aktualizujące wartość zapasów .....	45
18.	Podatek dochodowy .....	45
19.	Koszty w układzie rodzajowym .....	47
20.	Pozostałe przychody operacyjne .....	47
21.	Pozostałe koszty operacyjne .....	47
22.	Przychody finansowe .....	48
23.	Koszty finansowe .....	48
24.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	48
25.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórymi pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	48
26.	Informacje o przeciętnym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe .....	49
27.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej .....	50
28.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi .....	50
29.	Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący .....	50
30.	Instrumenty finansowe .....	50
31.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	51

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

## WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) obejmuje okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Bieżący rok obrotowy jest pierwszym okresem dla którego zgodnie z UoR Jednostka dominująca jest zobowiązana do przygotowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Cavatina Sp. z o.o. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17.10.2014 r 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 28B.

Czas trwania Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Jednostki dominującej jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Jednostka dominująca prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy Kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanym z Grupy Kapitałowej Cavatina.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi i docelowa sprzedaż wynajętych obiektów.

### 2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę dominującą i jednostki podporządkowane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2019 roku. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki powiązane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności. Zarząd Jednostki dominującej w swojej analizie uwzględnił również wpływ epidemii wirusa COVID-19, która została szerzej opisana w notce dotyczącej zdarzeń następujących po dniu bilansowym. Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza gromadzenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe, które podlegają prolongacji oraz kredyty na finansowanie podatku VAT, które spłacane są ze zwrotów podatku VAT do poszczególnych spółek z Grupy. Ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem żadnego zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

### 3. JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Poprzez jednostki podporządkowane Grupa rozumie jednostki zależne, współzależne oraz stowarzyszone. Jednocześnie poprzez jednostki zależne Grupa rozumie jednostki kontrolowane przez Grupę, poprzez jednostki współzależne rozumie jednostki współkontrolowane przez wspólników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy, poprzez jednostki stowarzyszone rozumie jednostki, w których posiada zaangażowanie w kapitale, oraz na które wywiera znaczący wpływ. Poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki Grupa rozumie jakiegokolwiek udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. W przypadku jednostki

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

stowarzyszonej, trwale powiązanie występuje zawsze chyba, że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych. Szczegółowe informacje na temat tych jednostek przedstawiono poniżej:

**Jednostki zależne:**

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2019	Udział Jednostki dominującej w kapitale w % 31 grudnia 2018
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko-Biała	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Diamantum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamantum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%
Tischnera Office sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza	100%	100%
Cavatina SPV 1 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomość biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i>	100%	n/d
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności rolniczej, produkcja artykułów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony.

#### 4. JEDNOSTKI, W KTÓRYCH GRUPA JEST ZAANGAŻOWANA W KAPITALE JEDNAK NIE WYWIERA ZNACZĄCEGO WPLYWU

Grupa Kapitałowa poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakiegokolwiek udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Jednostką w której Grupa jest zaangażowana w kapitale, jednak nie wywiera znaczącego wpływu jest Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej w której Jednostka Dominująca posiada udziały o wartości 82 368 000,00 zł, dające 16% udziału w prawie głosu.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

W pierwszym kwartale 2020 r. sprzedane zostały akcje spółki Murapol S.A., osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość ujętą w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 r.

## 5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY/ POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią). W okresie tym utworzono kilka nowych celowych spółek zależnych.

W okresie porównawczym w dniu 22.01.2018 Cavatina spółka z o.o. objęła wkładem niepieniężnym w postaci aportu 100% udziałów w spółkach zależnych: Diamantum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz 100K Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej. Nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Cavatiny Sp. z o.o. z kwoty 83.609.450 zł do kwoty 139.004.150 zł.

Ponadto z dniem 08.05.2018 Cavatina spółka z o.o. objęła wkładem niepieniężnym w postaci aportu 100% udziałów w spółce zależnej Equal I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Dokonano również podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 194.304.150,00 zł.

Udziały w/w spółkach zostały następnie wniesione aportem do spółki zależnej Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie celem pokrycia nowoutworzonych akcji w ramach podwyższania kapitału zakładowego – udziały w spółce Diamantum Office Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie z dniem 26.02.2018, udziały w spółce 100K Sp. z o.o. z dniem 26.02.2018 oraz udziały w spółce Equal I z dniem 31.07.2018.

## 6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

### 6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”) oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, która została zmodyfikowana w przypadku:

- inwestycji w nieruchomości,
- instrumentów finansowych.

Rachunek zysków i strat Grupa sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

### 6.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Grupy Kapitałowej korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Patenty, licencje, znaki firmowe	2 lata
Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 10 000,00 zł w dniu przyjęcia do użytkowania — jednorazowe spisanie w koszty amortyzacji.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

W przypadku zakończenia prac rozwojowych, prowadzonych przez Grupę na własne potrzeby, amortyzuje się je przez okres ekonomicznej użyteczności rezultatów prac rozwojowych. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować tego okresu, Spółka przyjmuje nie dłuższy niż 5-letni okres dokonywania odpisów.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

### 6.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki 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, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	do 10 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	do 10 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 10 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10 tysięcy złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

### 6.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

#### 6.5. Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej, przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości.

W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie istotne transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

#### 6.6. Inwestycje w nieruchomości

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) zalicza się takie nieruchomości, których spółki Grupy Kapitałowej nie użytkują na własne potrzeby, ale które spółki, dla których jedynym majątkiem są nieruchomości inwestycyjne i działalność z nimi związana jest podstawową i jedyną działalnością tych spółek, posiadają w celu przyniesienia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu. Inwestycje w nieruchomości wyceniane są do wartości godziwej, a skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/przychodów operacyjnych. Grupa stosuje bezpośrednio zapisy wynikające z ustawy w zakresie prezentacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Zdaniem Grupy i spółek prowadzących inwestycje zapisy te wiernie odzwierciedlają charakter i naturę ich działalności.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie również wyceniane są wartości godziwej. Wartość godziwą inwestycji w trakcie budowy stanowi wartość rynkowa gruntu, na którym posadowiona jest inwestycja oraz poniesione do dnia bilansowe nakłady na budowę. Nakłady na budowę obejmują wartość usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich (z uwzględnieniem marży generalnego wykonawcy) oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów (np. podatków i opłat) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji w tym związanych z tym finansowaniem instrumentów pochodnych.

#### 6.7. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczoną zapłatę. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

<i>Kategoria</i>	<i>Sposób wyceny</i>
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny do momentu sprzedaży inwestycji lub obniżenia się jej wartości. W tym momencie łączny zysk

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

(w złotych)

lub strata z tytułu aktualizacji wyceny jest odnoszony na rachunek zysków i strat

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe niebędące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

#### Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Grupa ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeliczany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

#### 6.8. Zapasy

Zapasy, są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia oraz ceny sprzedaży netto. Rozchód i wycena zapasów ujmowane są metodą "identyfikacji kosztów rzeczywistych". Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększona o należną dotację przedmiotową.

Zakupione grunty związane z realizowanymi inwestycjami do momentu uzyskania pozwolenia na budowę, prezentowane są jako towary, w cenie nabycia, która odpowiada ich wartości godziwej, a po rozpoczęciu inwestycji do momentu oddania inwestycji do użytkowania klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

#### 6.9. Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

(w złotych)

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

#### 6.10. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
USD	3,7977	3,7597
EUR	4,2585	4,3000
GBP	4,9971	4,7895

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

- pozycje bilansowe są przeliczane na walutę polską po średnim kursie, ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski, na dzień bilansowy
- 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 31 grudnia 2019 i 31 grudnia 2018:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
EUR	4,2585	4,3000

Uśredniony kurs NBP za okres od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019 oraz za okres od 01 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018:

	2019	2018
EUR	4,3018	4,2669

#### 6.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

#### **6.12. Rozliczenia międzyokresowe**

Spółki Grupy Kapitałowej dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

#### **6.13. Kapitał podstawowy**

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym.

Wypłacone przez Jednostkę dominującą w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

#### **6.14. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu**

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamorcyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu, za wyjątkiem sytuacji, w której instrument finansowy zabezpiecza ryzyko stopy procentowej lub ryzyko walutowe związane z zaciągniętym zobowiązaniem na potrzeby realizacji inwestycji - w takiej sytuacji do momentu oddania inwestycji do użytkowania wycena instrumentu pochodnego odnoszona jest na wartość inwestycji (tj. produkcji w toku).

#### **6.15. Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące realizacji inwestycji, przez okres budowy są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli dotyczą zobowiązań, które zostało zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### **6.16. Odroczony podatek dochodowy**

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczony podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczony tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych 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 i straty chyba, że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

(w złotych)

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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 dochodowego 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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Grupa w bilansie prezentuje pozycję kapitału własnego netto, tj. po ujęciu zobowiązania lub należności z tytułu podatku dochodowego.

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

#### 6.17. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że spółki Grupy uzyskają korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**6.17.1. Sprzedaż inwestycji**

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności inwestycji zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

**6.17.2. Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług najmu powierzchni biurowych są rozpoznawane z uwzględnieniem ewentualnych wakacji czynszowych przyznanych najemcy, tj. przy zastosowaniu tzw. metody czynszu efektywnego.

**6.17.3. Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej) jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

**6.17.4. Dywidendy**

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki, w którą Grupa Kapitałowa zainwestowała, uchwały o podziale zysku przyznającej dywidendę, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

**7. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM**

Bieżący rok obrotowy jest pierwszym okresem dla którego przygotowano zostało skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Sprawozdania jednostkowe spółek wchodzących w skład grupy za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

**8. KRYTERIA WYŁĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W bieżącym roku obrotowym wszystkie jednostki podporządkowane zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**BILANS**
**Aktywa**

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 341 349 883,84</b>	<b>985 222 344,42</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>4</b>	<b>987 297,96</b>	<b>350 087,88</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		987 297,96	350 087,88
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>5</b>	<b>18 640 713,41</b>	<b>11 982 165,36</b>
1. Środki trwałe		18 386 817,38	11 981 352,35
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		5 301 240,57	5 017 734,50
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		9 744 134,58	4 047 405,77
c) urządzenia techniczne i maszyny		830 799,97	892 781,12
d) środki transportu		998 146,54	1 308 744,24
e) inne środki trwałe		1 512 495,72	714 686,72
2. Środki trwałe w budowie		745,24	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		253 150,79	813,01
<b>IV. Należności długoterminowe</b>		<b>3 259 926,85</b>	-
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		3 259 926,85	-
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>6.1</b>	<b>1 297 165 244,41</b>	<b>955 585 864,38</b>
1. Nieruchomości		1 211 385 615,51	870 654 510,42
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		82 370 214,42	82 370 236,00
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		82 368 000,00	82 368 000,00
- udziały lub akcje		82 368 000,00	82 368 000,00
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) w pozostałych jednostkach		2 214,42	2 236,00
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2 214,42	2 236,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		3 409 414,48	2 561 117,96
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7</b>	<b>21 296 701,21</b>	<b>17 304 226,80</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	20 573 885,82	10 872 396,10
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		722 815,39	6 431 830,70



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>Aktywa</b>			
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>167 894 784,50</b>	<b>116 488 274,79</b>
<b>I. Zapasy</b>		<b>60 253 531,83</b>	<b>56 265 661,92</b>
1. Materiały		1 141,28	9 421,30
2. Półprodukty i produkty w toku		26 147 909,40	10 454 541,26
3. Produkty gotowe		3 679,34	72 377,60
4. Towary		29 358 586,44	42 365 670,50
5. Zaliczki na dostawy i usługi		4 742 215,37	3 363 651,26
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>32 956 962,30</b>	<b>25 384 364,30</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		32 956 962,30	25 384 364,30
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		14 048 412,26	4 875 174,32
- do 12 miesięcy		14 048 412,26	4 875 174,32
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		17 077 188,47	16 758 312,91
c) inne		1 831 361,57	3 750 877,07
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>6.2</b>	<b>62 509 736,87</b>	<b>28 356 752,67</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		62 509 736,87	28 356 752,67
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		8 966 519,03	544 153,78
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		8 966 519,03	544 153,78
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>24</b>	53 543 217,84	27 812 598,89
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		53 539 001,73	27 803 332,81
- inne środki pieniężne		4 216,11	9 266,08
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7</b>	<b>12 174 553,50</b>	<b>6 481 495,90</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 509 244 668,34</b>	<b>1 101 710 619,21</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

Pasywa			
	Nota	Na dzień 31 grudnia 2019 roku	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>516 890 388,70</b>	<b>437 263 531,26</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>8</b>	<b>194 304 150,00</b>	<b>194 304 150,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		<b>9 430 345,13</b>	<b>9 430 345,13</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		-	-
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		<b>12 950,04</b>	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>-55 328,54</b>	<b>- 13 805,98</b>
<b>VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>223 529 892,07</b>	<b>53 213 805,33</b>
<b>VII. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>89 668 380,00</b>	<b>180 329 036,78</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		-	-
<b>B. Kapitały mniejszości</b>		-	-
<b>C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>		-	-
I. Ujemna wartość jednostki zależne		-	-
II. Ujemna wartość jednostki współzależne		-	-
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>992 354 279,64</b>	<b>664 447 087,95</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>54 038 808,79</b>	<b>50 163 407,86</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	54 016 728,47	50 104 539,19
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		13 563,32	5 254,60
- długoterminowa		13 563,32	5 254,60
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		8 517,00	53 614,07
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		8 517,00	53 614,07
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>11</b>	<b>593 778 063,48</b>	<b>443 353 598,78</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		593 778 063,48	443 353 598,78
a) kredyty i pożyczki	9	553 386 117,96	369 672 838,52
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	29 268 162,67	60 960 199,32
c) inne zobowiązania finansowe		4 932 279,90	7 256 640,08
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		6 191 502,95	5 463 920,86

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2019 roku	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
<b>Pasywa</b>			
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>303 185 409,56</b>	<b>142 754 080,65</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		303 185 409,56	142 754 080,65
a) kredyty i pożyczki	9	90 583 765,36	47 062 959,20
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9	68 938 268,57	36 565 818,31
c) inne zobowiązania finansowe		595 537,28	9 388 430,55
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		49 015 543,31	31 660 007,95
- do 12 miesięcy		49 015 543,31	31 660 007,95
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		64 135 500,00	-
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		7 259 416,76	10 430 262,72
h) z tytułu wynagrodzeń		518 532,84	195 210,48
i) inne		22 138 845,44	7 451 391,44
4. Fundusze specjalne		-	-
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>12</b>	<b>41 351 997,81</b>	<b>28 176 000,66</b>
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		41 351 997,81	28 176 000,66
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		41 351 997,81	28 176 000,66
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 509 244 668,34</b>	<b>1 101 710 619,21</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)**

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>15</b>	<b>39 485 762,90</b>	<b>24 375 033,48</b>
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		37 906 040,29	24 333 475,02
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		1 579 722,61	41 558,46
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>23 333 892,80</b>	<b>12 471 572,70</b>
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	19	22 090 543,14	12 360 977,20
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 243 349,66	110 595,50
<b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>		<b>16 151 870,10</b>	<b>11 903 460,78</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	<b>19</b>	<b>2 888 078,78</b>	<b>1 258 667,14</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>19</b>	<b>19 817 569,97</b>	<b>19 462 576,76</b>
<b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>- 6 553 778,65</b>	<b>- 8 817 783,12</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>20</b>	<b>134 591 124,81</b>	<b>250 848 977,62</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		132 037 571,93	250 286 432,19
IV. Inne przychody operacyjne		2 553 552,88	562 545,43
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>21</b>	<b>3 323 780,35</b>	<b>1 237 387,43</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		3 323 780,35	1 237 387,43
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>124 713 565,81</b>	<b>240 793 807,07</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>22</b>	<b>5 205 616,91</b>	<b>292 053,99</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki		265 592,59	287 223,99
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		4 578 566,52	-
V. Inne		361 457,80	4 830,00
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>23</b>	<b>18 132 210,90</b>	<b>16 074 571,35</b>
I. Odsetki		14 698 242,10	9 652 837,92
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	1 635 141,21
IV. Inne		3 433 968,80	4 786 592,22
<b>L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)</b>		<b>111 786 971,82</b>	<b>225 011 289,71</b>
<b>N. Odpis wartości firmy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>O. Odpis ujemnej wartości firmy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)</b>		<b>111 786 971,82</b>	<b>225 011 289,71</b>
<b>S. Podatek dochodowy</b>	<b>18</b>	<b>22 118 591,82</b>	<b>44 682 252,93</b>
<b>T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>U. Zyski/ (straty) mniejszości</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>W. Zysk/ (strata) netto (R-S-T+/- U)</b>		<b>89 668 380,00</b>	<b>180 329 036,78</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

<b>SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE (FUNDUSZU) WŁASNYM</b>			
	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>		<b>437 263 531,26</b>	<b>122 147 792,64</b>
- korekty błędów		-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>		<b>437 263 531,26</b>	<b>122 147 792,64</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		194 304 150,00	83 609 450,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		-	110 694 700,00
a) zwiększenie (z tytułu)		-	110 694 700,00
- wydania udziałów (emisji akcji)		-	110 694 700,00
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- umorzenia udziałów (akcji)		-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		194 304 150,00	194 304 150,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		9 430 345,13	18 364 941,00
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		-	- 8 934 595,87
a) zwiększenie (z tytułu)		-	1 748 027,87
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		-	-
- podziału zysku (ustawowo)		-	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		-	1 748 027,87
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	10 682 623,74
- pokrycia straty		-	-
- korekta wartości wniesionego aportu		-	10 682 623,74
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		9 430 345,13	9 430 345,13
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- zbycia środków trwałych		-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		-	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		12 950,04	-
a) zwiększenie (z tytułu)		12 950,04	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy		12 950,04	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		12 950,04	-
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu		-13 805,98	- 18 164,96
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia		-41 522,56	4 358,98
a) zwiększenie (z tytułu)		-41 522,56	4 358,98
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,		-41 522,56	4 358,98
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu		-55 328,54	- 13 805,98
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		233 542 842,11	58 868 608,93
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		233 542 842,11	58 868 608,93
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		233 542 842,11	58 868 608,93
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		10 012 950,04	5 654 803,60
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy/rezerwowy		12 950,04	1 748 027,87
- dywidenda		10 000 000,00	3 800 000,00
- nabycie jednostek zależnych		-	106 775,73



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	223 529 892,07	53 213 805,33
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
6.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	223 529 892,07	53 213 805,33
7. Wynik netto	89 668 380,00	180 329 036,78
a) zysk netto	89 668 380,00	180 329 036,78
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>516 890 388,70</b>	<b>437 263 531,26</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>516 890 388,70</b>	<b>437 263 531,26</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

(w złotych)

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)**

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>89 668 380,00</b>	<b>180 329 036,78</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>- 42 047 850,12</b>	<b>-223 029 438,40</b>
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych		-	-
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
3. Amortyzacja		1 240 136,85	1 136 622,55
4. Odpisy wartości firmy		-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		-973 368,46	1 542 153,90
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		12 312 697,58	10 949 387,83
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej		-132 037 571,92	-250 286 432,19
9. Zmiana stanu rezerw		3 912 189,28	43 905 209,92
10. Zmiana stanu zapasów	25	-15 366 166,58	-34 228 483,97
11. Zmiana stanu należności	25	-10 832 524,85	4 217 997,85
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25	72 331 561,03	26 857 382,68
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	25	3 490 465,14	-14 190 751,63
14. Inne korekty z działalności operacyjnej		23 874 731,81	-12 932 525,34
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>		<b>47 620 529,88</b>	<b>-42 700 401,62</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>79 618 903,49</b>	<b>10 470 621,01</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		79 554 303,49	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		-	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		-	-
- odsetki		-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		64 600,00	10 470 621,01
<b>II. Wydatki</b>		<b>295 046 949,60</b>	<b>222 911 466,63</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		8 580 899,83	9 775 266,37
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		276 868 437,86	210 240 498,73
3. Na aktywa finansowe, w tym:		-	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		9 597 611,91	2 895 701,53
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>- 215 428 046,11</b>	<b>-212 440 845,62</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>341 356 692,67</b>	<b>311 129 985,36</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	5 000,00
2. Kredyty i pożyczki		322 041 047,12	265 814 233,03
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		19 192 000,00	45 310 752,33
4. Inne wpływy finansowe		123 645,55	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>II. Wydatki</b>	<b>147 777 729,28</b>	<b>42 447 341,24</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	3 800 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	97 974 351,42	7 031 113,51
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	20 450 000,00	20 906 750,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	609 733,37	479 683,62
8. Odsetki	28 743 644,49	10 229 794,11
9. Inne wydatki finansowe	-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>193 578 963,39</b>	<b>268 682 644,12</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	<b>25 771 447,16</b>	<b>13 541 396,88</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>25 730 618,95</b>	<b>13 528 517,13</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-40 828,21	-12 879,75
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>27 812 598,89</b>	<b>14 284 081,76</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>	<b>53 543 217,84</b>	<b>27 812 598,89</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	345 094,75	-

---

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

---

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

**1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH  
UJĘTYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU  
OBROTOWEGO I KOREKTY ISTOTNYCH BŁĘDÓW**

Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 3 czerwca 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

W bieżącym roku obrotowym nie dokonano korekt istotnych błędów, które mogłyby mieć wpływ na porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.

**2. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU  
BILANSOWYM SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A NIE SĄ  
UWZGLĘDNIONE W TYM SPRAWOZDANIU**

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 3 czerwca 2020 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały, uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

**3. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi  
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK  
OBROTOWY**

W bieżącym roku Grupa nie dokonywała zmian zasad rachunkowości ani korekt błędów, w związku z czym nie miała obowiązku zaprezentowania informacji liczbowych zapewniających porównywalność danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za bieżący rok obrotowy.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

#### 4. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość początkowa</b>					
Saldo otwarcia	-	-	798 523,93	-	798 523,93
Zwiększenia, w tym:	-	-	981 655,21	-	981 655,21
Nabycie	-	-	981 655,21	-	981 655,21
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	78 950,00	-	78 950,00
Likwidacja	-	-	78 950,00	-	78 950,00
Inne	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-6 564,89	-	-6 564,89
Saldo zamknięcia	-	-	1 694 664,25	-	1 694 664,25
<b>Umorzenie</b>					
Saldo otwarcia	-	-	448 436,05	-	448 436,05
Zwiększenia, w tym:	-	-	289 072,22	-	289 072,22
Amortyzacja okresu	-	-	289 072,22	-	289 072,22
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	30 040,83	-	30 040,83
Likwidacja	-	-	30 040,83	-	30 040,83
Inne	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-101,15	-	-101,15
Saldo zamknięcia	-	-	707 366,29	-	707 366,29
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>					
Saldo otwarcia	-	-	350 087,88	-	350 087,88
Saldo zamknięcia	-	-	987 297,96	-	987 297,96



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość początkowa</b>					
Saldo otwarcia	-	-	376 369,43	-	376 369,43
Zwiększenia, w tym:	-	-	421 999,33	-	421 999,33
Nabycie	-	-	421 999,33	-	421 999,33
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	155,17	-	155,17
Saldo zamknięcia	-	-	798 523,93	-	798 523,93
<b>Umorzenie</b>					
Saldo otwarcia	-	-	183 040,06	-	183 040,06
Zwiększenia, w tym:	-	-	265 364,98	-	265 364,98
Amortyzacja okresu	-	-	265 364,98	-	265 364,98
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	31,01	-	31,01
Saldo zamknięcia	-	-	448 436,05	-	448 436,05
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>					
Saldo otwarcia	-	-	193 329,37	-	193 329,37
Saldo zamknięcia	-	-	350 087,88	-	350 087,88

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**5. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Grunt	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość początkowa</b>									
Saldo otwarcia	5 017 734,50	-	4 147 606,72	1 431 025,73	1 873 338,20	891 792,75	-	813,01	13 362 310,91
Zwiększenia, w tym:	335 308,10	-	5 856 203,81	290 392,30	66 310,48	969 249,04	752,82	255 724,80	7 773 941,35
Nabycie	335 308,10	-	5 856 203,81	290 392,30	66 310,48	969 249,04	752,82	255 724,80	7 773 941,35
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	6 834,12	-	-	-	813,01	7 647,13
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	6 834,12	-	-	-	-	6 834,12
Inne	-	-	-	-	-	-	-	813,01	813,01
Różnice kursowe z przeliczenia	- 51 802,03	-	-92 512,51	- 3 717,85	-	-11 190,54	- 7,58	- 2 574,01	-161 804,52
Saldo zamknięcia	5 301 240,57	-	9 911 298,02	1 710 866,06	1 939 648,68	1 849 851,25	745,24	253 150,79	20 966 800,61
<b>Umorzenie</b>									
Saldo otwarcia	-	-	100 200,95	538 244,61	564 593,96	177 106,03	-	-	1 380 145,55
Zwiększenia, w tym:	-	-	66 962,49	346 398,52	376 908,18	160 795,44	-	-	951 064,63
Amortyzacja okresu	-	-	66 962,49	346 398,52	376 908,18	160 795,44	-	-	951 064,63
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	4 091,31	-	-	-	-	4 091,31
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	4 091,31	-	-	-	-	4 091,31
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	- 485,73	-	- 545,94	-	-	-1 031,67
Saldo zamknięcia	-	-	167 163,44	880 066,09	941 502,14	337 355,53	-	-	2 326 087,20
<b>Odpisy aktualizujące</b>									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>									
Saldo otwarcia	5 017 734,50	-	4 047 405,77	892 781,12	1 308 744,24	714 686,72	-	813,01	11 982 165,36
Saldo zamknięcia	5 301 240,57	-	9 744 134,58	830 799,97	998 146,54	1 512 495,72	745,24	253 150,79	18 640 713,41

27

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Grunt	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość początkowa</b>									
Saldo otwarcia	-	-	369 661,36	605 456,04	1 242 751,22	626 942,74	-	-	2 844 811,36
Zwiększenia, w tym:	4 979 109,61	-	3 751 172,99	823 059,65	630 586,98	263 670,00	-	813,01	10 448 412,24
Nabycie	4 979 109,61	-	3 751 172,99	823 059,65	630 586,98	263 670,00	-	813,01	10 448 412,24
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	38 624,89	-	26 772,37	2 510,04	-	1 180,01	-	-	69 087,31
Saldo zamknięcia	5 017 734,50	-	4 147 606,72	1 431 025,73	1 873 338,20	891 792,75	-	813,01	13 362 310,91
<b>Umorzenie</b>									
Saldo otwarcia	-	-	35 727,12	129 444,26	268 682,92	74 920,80	-	-	508 775,10
Zwiększenia, w tym:	-	-	64 473,83	408 690,52	295 911,04	102 182,18	-	-	871 257,57
Amortyzacja okresu	-	-	64 473,83	408 690,52	295 911,04	102 182,18	-	-	871 257,57
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	109,83	-	3,05	-	-	112,88
Saldo zamknięcia	-	-	100 200,95	538 244,61	564 593,96	177 106,03	-	-	1 380 145,55
<b>Odpisy aktualizujące</b>									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>									
Saldo otwarcia	-	-	333 934,24	465 768,38	974 068,30	540 827,72	-	-	2 314 598,64
Saldo zamknięcia	5 017 734,50	-	4 047 405,77	892 781,12	1 308 744,24	714 686,72	-	813,01	11 982 165,36

28

## 6. INWESTYCJE

### 6.1. Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nieruchomości:						Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamantum Office Wrocław	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	
Saldo otwarcia	77 873 000,00	180 170 000,00	202 702 000,00	80 966 000,00	-	-	329 843 510,42
Zwiększenia, w tym:	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	47 157 258,23	79 169 294,24	309 648 697,62
Aport	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	39 923 979,70	79 169 294,24	65 453 547,73
Poniesienie nakładów	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	7 233 278,53	-	232 816 853,22
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-	11 378 296,67
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	107 766 971,77	170 421 390,76	-278 188 362,53
Zmniejszenia, w tym:	5 052 650,00	7 954 049,14	25 620 979,50	93 433 131,79	-	-	132 060 810,43
Sprzedaż	-	-	-	79 551 560,68	-	-	79 551 560,68
Aktualizacja wartości (wycena)	5 052 650,00	7 954 049,14	25 620 979,50	13 881 571,11	-	-	52 509 249,75
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	72 820 350,00	173 022 855,00	199 723 650,00	-	154 924 230,00	249 590 685,00	361 303 845,51

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale*	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	82 368 000,00	2 236,00	2 561 117,96	84 931 353,96
Zwiększenia, w tym:	-	-	1 742 587,79	1 742 587,79
Aport	-	-	-	-
Nabycie	-	-	1 742 587,79	1 742 587,79
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	-	-	-	-
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Transfery	-	-	-894 291,27	-894 291,27
Zmniejszenia, w tym:	-	21,58	-	21,58
Sprzedaż	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Inne	-	21,58	-	21,58
Saldo zamknięcia	82 368 000,00	2 214,42	3 409 414,48	85 779 628,90

\* Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale obejmują akcje spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białym. W pierwszym kwartale 2020 r. akcje te zostały sprzedane, osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość ujętą w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 r., jak opisano szerzej w notcie 6.4. i 31.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Nieruchomości:					Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamantum Office Wrocław	Nieruchomości w budowie				
Saldo otwarcia	-	-	-	-	132 112 009,78	82 368 000,00	-	1 910 314,98	216 390 324,76
Zwiększenia, w tym:	78 024 822,56	180 170 000,00	127 300 960,17	27 159 822,94	319 313 672,81	-	2 236,00	776 812,78	739 473 371,98
Aport	75 700 000,00	155 120 000,00	-	-	47 195 569,72	-	-	-	278 015 569,72
Nabywanie	-	-	-	-	-	-	2 236,00	776 812,78	779 048,78
Aktualizacja wartości (wycena)	-	16 297 233,81	111 581 691,72	29 503 811,80	93 055 517,42	-	-	-	250 438 254,75
Poniesienie nakładów	2 324 822,56	8 752 766,19	20 100 324,31	-	179 062 585,67	-	-	-	210 240 498,73
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	71 019 983,97	50 562 188,20	-121 582 172,17	-	-	-48 339,07	-48 339,07
Zmniejszenia, w tym:	151 822,56	-	-	-	-	-	-	77 670,73	229 493,29
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	77 670,73	77 670,73
Aktualizacja wartości (wycena)	151 822,56	-	-	-	-	-	-	-	151 822,56
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	77 873 000,00	180 170 000,00	202 702 000,00	80 066 000,00	329 843 510,42	82 368 000,00	2 236,00	2 561 117,96	955 585 864,38

Ostatnia niezależna wycena nieruchomości, z wyjątkiem Carbon Tower miała miejsce na dzień bilansowy i została wykonana przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców. Niezależna wycena nieruchomości Carbon Tower przeprowadzona została w lipcu 2019 roku i w ocenie Zarządu pozostaje ona aktualna również na dzień bilansowy.

Grupa realizując swoją strategię polegającą na budowie i sprzedaży obiektów biurowych zawarła umowy przedwstępne sprzedaży kilku posiadanych budynków biurowych, których finalizacja uzależniona jest od spełnienia się warunków zawieszających. W związku z zawartymi umowami przedwstępnymi Grupa uzyskała zaliczki na poczet ceny sprzedaży, które prezentowane są w ramach zobowiązań krótkoterminowych. Sprzedaż kompleksu Equal Business Park została sfinalizowana w 2 czerwca 2020 roku, co spowoduje istotny spadek wartości nieruchomości inwestycyjnych w kolejnym okresie obrotowym, na skutek ujęcia dotychczasowej wartości części nieruchomości w kosztach jako wartości sprzedanych nieruchomości. Uzyskana cena sprzedaży w sposób nieznaczny różniła się od wyceny kompleksu na dzień bilansowy.

## 6.2. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych, obejmują:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	544 153,78	544 153,78
Wartość brutto	544 153,78	544 153,78
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	8 486 965,25	8 486 965,25
Udzielenie pożyczek	8 032 080,86	8 032 080,86
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	454 884,39	454 884,39
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	64 600,00	64 600,00
Splata pożyczek	64 600,00	64 600,00
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	8 966 519,03	8 966 519,03
Wartość brutto	8 966 519,03	8 966 519,03
Odpisy aktualizujące	-	-

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	37 718 293,33	37 718 293,33
Wartość brutto	37 718 293,33	37 718 293,33
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	6 462 449,49	6 462 449,49
Udzielenie pożyczek	6 383 391,18	6 383 391,18
Aktualizacja wartości	79 058,31	79 058,31
Inne	-	-
Transfery	- 34 094 713,91	- 34 094 713,91
Zmniejszenia, w tym:	9 541 875,13	9 541 875,13
Splata pożyczek	9 541 875,13	9 541 875,13
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	544 153,78	544 153,78
Wartość brutto	544 153,78	544 153,78
Odpisy aktualizujące	-	-



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

### 6.3. Aktywa finansowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	82 368 000,00	544 153,78	82 912 153,78
Wartość brutto	82 368 000,00	544 153,78	82 912 153,78
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, W tym:	-	8 032 080,86	8 032 080,86
Udzielenie pożyczek	-	8 032 080,86	8 032 080,86
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	-	-
Transfery	-	454 884,39	454 884,39
Zmniejszenia, W tym:	-	64 600,00	64 600,00
Splata pożyczek	-	64 600,00	64 600,00
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	82 368 000,00	8 966 519,03	91 334 519,03
Wartość brutto	82 368 000,00	8 966 519,03	91 334 519,03
Odpisy aktualizujące	-	-	-

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Pożyczki udzielone	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	82 368 000,00	37 718 293,33	120 086 293,33
Wartość brutto	82 368 000,00	37 718 293,33	120 086 293,33
Odpisy aktualizujące	-	-	-
Zwiększenia, W tym:	-	6 462 449,49	6 462 449,49
Udzielenie pożyczek	-	6 383 391,18	6 383 391,18
Aktualizacja wartości	-	79 058,31	79 058,31
Inne	-	-	-
Transfery	-	-34 559 898,16	-34 559 898,16
Zmniejszenia, W tym:	-	9 076 690,88	9 076 690,88
Splata pożyczek	-	9 076 690,88	9 076 690,88
Aktualizacja wartości	-	-	-
Inne	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	82 368 000,00	544 153,78	82 912 153,78
Wartość brutto	82 368 000,00	544 153,78	82 912 153,78
Odpisy aktualizujące	-	-	-

### 6.4. Papiery wartościowe lub prawa

Jednostka Dominująca posiada udziały w spółce Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej o wartości 82 368 000,00 zł, dające 16% udziału w prawie głosu.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE**

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 573 885,82	10 872 396,10
Inne, w tym:	722 815,39	6 431 830,70
Koszty pośrednictwa w wynajmie	447 630,95	6 431 830,70
Pozostałe	275 184,44	-
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>21 296 701,21</b>	<b>17 304 226,80</b>
Doszacowanie przychodów z tytułu najmu	636 267,32	3 826 895,66
Koszty pośrednictwa w wynajmie	8 921 412,70	1 546 361,83
Koszty ubezpieczeń	2 448 111,19	268 092,69
Inne	168 762,29	840 145,72
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>12 174 553,50</b>	<b>6 481 495,90</b>

**8. KAPITAŁY**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 194 304 150,00 złotych i był podzielony na 3 886 083,00 udziały o wartości nominalnej 50 złotych każdy

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitał podstawowy Jednostki dominującej wynosił 194 304 150,00 złotych i był podzielony na 3 886 083,00 udziały o wartości nominalnej 50 złotych każdy

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

**31 grudnia 2019 roku**

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednego udziału
Udziałowiec Michał Dziuda	3 886 082,00	3 886 082,00	50 zł
Pozostali udziałowcy	1,00	1,00	50 zł
<b>Razem</b>	<b>3 886 083,00</b>	<b>3 886 083,00</b>	

**31 grudnia 2018 roku**

	Ilość udziałów	Ilość głosów	Wartość nominalna jednego udziału
Udziałowiec Michał Dziuda	3 886 082,00	3 886 082,00	50 zł
Pozostali udziałowcy	1,00	1,00	50 zł
<b>Razem</b>	<b>3 886 083,00</b>	<b>3 886 083,00</b>	

**9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**
**Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2019**

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	11 500 000,00	Wibor + marża	20.12.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania nieruchomości położonej w Katowicach, będącej własnością spółki Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie udzielone przez Cavatina Holding, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkowania wieczystego będącego własnością spółki Carbon Tower, oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	14 653 974,90	Wibor + marża	31.12.2020 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.,
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	66 062 883,31	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzycielski z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzycielski współników spłacie kredytu
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	151 904 267,57	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzycielski z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	2 066 182,97	Wibor + marża	15.03.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzycielski z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	52 454 183,24	IRS + marża	30.09.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., zastaw na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw na rachunkach,
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	27 218 476,27	IRS + marża	30.06.2023	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. przelew wierzycielski z polis, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	17 945 808,99	Wibor + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzycielski z polis nieruchomości, przelew wierzycielski z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycielski z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzycielski z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	9 180 683,82	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzycielski z polis nieruchomości, przelew wierzycielski z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycielski z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzycielski z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	6 812 543,04	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzycielski z polis nieruchomości, przelew wierzycielski z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycielski z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzycielski z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	101 980 166,84	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzycielski z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	1 601 888,79	Wibor + marża	27.06.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding SA
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	38 875 139,00	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o. przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding SA
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	7 500 000,00	Wibor + marża	17.04.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	2 129 250,00	Euribor + marża	01.07.2038	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	1 417 228,80	Euribor + marża	20 lat po zakończeniu inwestycji	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	82 837 819,80	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu

37

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	4 525 488,48	Wibor + marża	30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
<b>Razem w tym:</b>		<b>600 665 985,82</b>			
- część długoterminowa		553 386 117,96			
- część krótkoterminowa*		47 279 867,86			

\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych oraz z tytułu kart kredytowych w wysokości 43 303 897,50 zł

**Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2018**

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	19 550 000,00	Wibor + marża	20.12.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania nieruchomości położonej w Katowicach, będącej własnością spółki Cavatina Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie udzielone przez Cavatina Holding, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkowania wieczystego będącego własnością spółki Carbon Tower, oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	15 522 899,71	Wibor + marża	27.09.2019 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.,
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	41 877 239,76	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności wspólników spłacie kredytu

38



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	2 201 918,54	Wibor + marża	30.09.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel na blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzycielski z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzycielski współników spłacie kredytu
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	52 126 315,55	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzycielski z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	12 906 847,80	Wibor + marża	15.03.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzycielski z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
Alior Bank S.A.	Diamentum Office Sp. z o.o.	35 576 261,05	Wibor + marża	data konwersji na kredyt inwestycyjny po zakończeniu realizacji inwestycji, nie później niż 15.12.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Diamentum sp. z o.o., przelew wierzycielski z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw rejestrowy na udziałach Diamentum Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA zastaw rejestrowy na rachunkach, poręczenie przez Cavatina Sp. z o.o. podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, kaucja 400 000 do ICR=1,00, po PuU 420 000 do ICR=1,2
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	55 991 929,20	IRS + marża	30.09.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tytułem transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. zastaw na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw na rachunkach,

39

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	29 236 005,64	IRS + marża	30.06.2023	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. przelew wierzycielski z polis, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek.
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	19 060 624,28	Wibor + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzycielski z polis nieruchomości, przelew wierzycielski z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycielski z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzycielski z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	9 507 000,83	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzycielski z polis nieruchomości, przelew wierzycielski z umów najmu, przelew środków z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycielski z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzycielski z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	7 273 194,71	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzycielski z polis nieruchomości, przelew wierzycielski z umów najmu, przelew środków z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycielski z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzycielski z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	93 768 191,04	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.09.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzycielski z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	3 843 467,93	Wibor + marża	27.12.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzycielski z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding SA

40



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	3 883 976,51	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.09.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	7 479 350,87	Wibor + marża	17.10.2019	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	2 150 000,00	Euribor + marża	01.07.2038	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
<b>Razem w tym:</b>		<b>411 955 223,42</b>			
- część długoterminowa		369 672 838,52			
- część krótkoterminowa*		42 282 384,90			

\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych oraz z tytułu kart kredytowych w wysokości 4 780 574,30 zł

**Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku**

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A*	46 658 943,36	WIBOR + marża	30.06.2020	zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA
Obligacje seria B, BA, BB, BC	2 514 943,25	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C	29 840 544,63	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA
Obligacje seria D	19 192 000,00	WIBOR + marża	30.06.2020	hipoteka na gruncie w Krakowie
<b>Razem w tym:</b>	<b>98 206 431,24</b>			
- część długoterminowa	29 268 162,67			
- część krótkoterminowa	68 938 268,57			

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

41

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>				
obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A	56 712 231,62	WIBOR + marża	15.05.2020 r.	Hipoteka na gruncie w Warszawie, zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA
Obligacje seria B, BA, BB, BC	12 668 956,52	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2019, 30.11.2019, 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C	28 144 829,49	WIBOR + marża	11.04.2021 r.	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA
<b>Razem w tym:</b>	<b>97 526 017,63</b>			
- część długoterminowa	60 960 199,32			
- część krótkoterminowa	36 565 818,31			

**Pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe**

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	595 537,28	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	43 296 694,53	4 762 890,95
Zobowiązania z tytułu kart kredytowych i debetowych	7 202,97	17 683,35
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	595 537,28	9 388 430,55
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>44 494 972,06</b>	<b>14 169 004,85</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	1 205 270,65
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	4 932 279,90	6 051 369,43
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>4 932 279,90</b>	<b>7 256 640,08</b>

42

## 10. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Odpisy aktualizujące wartość należności utworzone zostały na należności które w ocenie Grupy utraciły wartość. Wartość odpisów na dzień 31 grudnia 2019 r wyniosła: 322 612,00 zł, na dzień 31 grudnia 2018 wyniosła 83 947,50 zł. Różnica w wartości odpisów wynika z zawiązania w bieżącym roku obrotowym nowych odpisów w wysokości 238 664,50 zł.

## 11. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

31 grudnia 2019 roku

	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych				
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	237 804 625,69	67 337 977,58	288 635 460,21	593 778 063,48
a) kredyty i pożyczki bankowe	198 738 240,66	66 012 417,09	288 635 460,21	553 386 117,96
b) pozostałe kredyty i pożyczki	-	-	-	-
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 268 162,67	-	-	29 268 162,67
d) z tytułu leasingu finansowego	-	-	-	-
e) inne	9 798 222,36	1 325 560,49	-	11 123 782,85
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>237 804 625,69</b>	<b>67 337 977,58</b>	<b>288 635 460,21</b>	<b>593 778 063,48</b>

31 grudnia 2018 roku

	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	322 798 795,48	94 545 204,51	26 009 598,79	443 353 598,78
a) kredyty i pożyczki bankowe	249 118 035,22	94 545 204,51	26 009 598,79	369 672 838,52
b) pozostałe kredyty i pożyczki	-	-	-	-
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	60 960 199,32	-	-	60 960 199,32
d) z tytułu leasingu finansowego	1 205 270,65	-	-	1 205 270,65
e) inne	11 515 290,29	-	-	11 515 290,29
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>322 798 795,48</b>	<b>94 545 204,51</b>	<b>26 009 598,79</b>	<b>443 353 598,78</b>

## 12. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe</b>	<b>41 351 997,81</b>	<b>28 176 000,66</b>
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	2 350 306,80	1 431 424,78
Przychody z tyt. najmu	2 350 306,80	1 431 424,78
Inne, w tym:	38 670 773,98	26 670 697,58
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	38 670 773,98	26 670 697,58
Pozostałe	330 917,03	73 878,30
<b>Rozliczenia międzyokresowe – razem</b>	<b>41 351 997,81</b>	<b>28 176 000,66</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**13. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY**

Szczegółowe zestawienie ustanowionych zabezpieczeń opisane zostało w notce nr 9.

**14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE I STOWARZYSZONE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE**

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2019

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/ Gwarant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2019 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Getin Noble Bank S.A.	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	1 400 000,00	31.12.2025	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej
gwarancja bankowa	Getin Noble Bank S.A.	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	323 000,00	31.12.2020	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Tischnera
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	MOS Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 406 800,00	31.08.2024	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamennum Office
gwarancja czynszowa	Diamennum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	nd	uzależniona od stopnia komercjalizacji budynku	do czasu wynajęcia wolnej powierzchni, nie później niż 31.03.2025	zwrot wartości czynszów niewynajętej powierzchni w Diamennum Office
<b>RAZEM</b>				<b>5 129 800,00</b>		

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2018

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/ Gwarant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2018 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Getin Noble Bank S.A.	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	323 000,00	30.06.2019	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Tischnera
<b>RAZEM</b>				<b>323 000,00</b>		

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**15. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY**

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2019 i 2018 była następująca:

<i>Rodzaj działalności</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>1. sprzedaż usług</b>	<b>37 906 040,29</b>	<b>24 333 475,02</b>
- najem powierzchni biurowych	23 797 080,72	15 264 791,43
- wykonanie aranżacji	9 581 670,96	7 306 873,30
- usługi pozostałe	4 527 288,61	1 761 810,29
<b>2. sprzedaż towarów i materiałów</b>	<b>1 579 722,61</b>	<b>41 558,46</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>39 485 762,90</b>	<b>24 375 033,48</b>

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w latach 2019 i 2018 była następująca:

<i>Obszar działalności</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>1. Sprzedaż krajowa (Polska)</b>	<b>39 341 821,39</b>	<b>24 218 105,43</b>
<b>2. Sprzedaż poza kraj</b>	<b>143 941,51</b>	<b>156 928,05</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>39 485 762,90</b>	<b>24 375 033,48</b>

**16. ODSETKI ORAZ RÓŻNICE KURSOWE, KTÓRE POWIEKSZYŁY CENĘ NABYCIA TOWARÓW LUB KOSZT WYTWORZENIA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH W BUDOWIE**

	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie	13 886 150,74	14 698 218,54
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w wartości zapasów na dzień bilansowy	17 181 274,53	14 698 218,54

**17. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW**

Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów w bieżącym ani w poprzednim roku obrotowym.

**18. PODATEK DOCHODOWY**

Uzgodnienie efektywnej stawki opodatkowania przedstawia się następująco:

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
<b>Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników</b>	<b>111 786 971,82</b>	<b>225 011 289,71</b>
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	21 239 524,65	42 752 145,04
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>	<b>22 118 591,82</b>	<b>44 682 252,93</b>
Różnica, w tym:	879 067,17	1 930 107,89
Wynikająca z różnic trwałych (głównie koszty reprezentacji NKUP)	224 594,38	323 515,55
Wynikająca z podatku minimalnego od nieruchomości komercyjnych	376 051,00	502 550,10



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wypłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Na rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice z następujących tytułów:

	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	53 736 004,12	49 186 501,08	4 549 503,04	24 271 739,96
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	-	24 969,66	-24 969,66	24 969,66
Środki trwałe w leasingu finansowym (podatkowo uznawanym za leasing operacyjny)	189 444,25	229 001,42	-39 557,17	43 928,44
Dodatnie różnice kursowe	42 399,85	8 390,51	34 009,34	12 480,18
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia czynszu efektywnego	35 412,47	641 631,87	- 606 219,40	641 631,87
Inne	13 467,78	14 044,65	- 576,87	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 016 728,47	50 104 539,19	3 912 189,28	24 994 750,11
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	12 476 014,90	5 067 432,54	7 408 582,36	749 861,30
Ujemna wycena instrumentów pochodnych	828 543,38	1 988 122,83	-1 159 579,45	1 633 504,10
Ujemne różnice kursowe	28 914,36	151 208,07	- 122 293,71	147 657,45
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 576 693,67	3 008 762,75	1 567 930,92	2 491 781,98
Naliczone odsetki od zobowiązań, pożyczek, kredytów	248 710,05	255 714,57	-7 004,52	- 133 438,13
Niewypłacone wynagrodzenia z tyt. umów zlecenie oraz ZUS	72 102,29	19 536,02	52 566,27	6 779,90
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (podatkowo uznanego za leasing operacyjny)	113 152,08	229 001,42	- 115 849,34	49 411,85
Korekta przychodu z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych	-	109 774,44	- 109 774,44	109 774,44
Limit finansowania dłużnego	1 574 660,22	-	1 574 660,22	-
Inne	655 094,87	42 843,46	612 251,41	-48 144,14
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 573 885,82	10 872 396,10	9 701 489,72	5 007 188,75
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - netto	20 573 885,82	10 872 396,10	9 701 489,72	5 007 188,75
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	5 789 300,44	-19 987 561,36

Zarząd dokonał również oceny odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego i nie zidentyfikował przesłanek utraty jego wartości.



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**19. KOSZTY W UKŁADZIE RODZAJOWYM**

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Amortyzacja	1 240 136,85	1 136 622,55
Zużycie materiałów i energii	167 348 093,20	66 455 008,90
Usługi obce	198 114 348,00	141 659 396,92
Podatki i opłaty	3 755 514,25	2 447 966,75
Wynagrodzenia	6 077 187,59	3 776 410,55
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 185 881,74	743 566,26
- emerytalne	762 360,41	437 960,43
Pozostałe koszty rodzajowe	13 543 799,91	3 199 639,01
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>391 264 961,54</b>	<b>219 418 610,94</b>
- Koszty sprzedaży	2 888 078,78	1 258 667,14
- Koszty ogólnego zarządu	19 817 569,97	19 462 576,76
- Zmiana stanu półproduktów	15 624 669,88	34 228 483,97
- Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	- 8 825 405,77	6 915 024,54
- Koszty związane z inwestycją w nieruchomości inwestycyjne	339 669 505,54	145 192 881,33
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>22 090 543,14</b>	<b>12 360 977,20</b>

**20. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	132 037 571,93	250 286 432,19
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	132 037 571,93	250 286 432,19
Inne przychody operacyjne, w tym:	2 553 552,88	562 545,43
- działalność filmowa	-	216 431,12
- kary	1 927 110,13	286 290,74
- inne	626 442,75	59 823,57
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>134 591 124,81</b>	<b>250 848 977,62</b>

**21. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Inne koszty operacyjne, w tym:	3 323 780,35	1 237 387,43
- darowizny	16 124,19	42 500,00
- odpisane należności	238 664,50	83 947,50
- koszty likwidacji środków trwałych	48 909,17	-
- koszty produkcji filmowej	675 921,76	88 601,77
- inne	2 344 160,73	1 022 338,16
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>3 323 780,35</b>	<b>1 237 387,43</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

<b>22. PRZYCHODY FINANSOWE</b>		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Odsetki w tym:	265 592,59	287 223,99
- odsetki od pożyczek udzielonych	210 679,18	180 957,53
- odsetki od należności handlowych	3 263,37	-
- odsetki bankowe	51 629,43	106 266,46
- odsetki pozostałe	20,61	-
Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym:	4 578 566,52	-
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	4 578 566,52	-
Inne, w tym:	361 457,80	4 830,00
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	127 538,52	-
- pozostałe przychody finansowe	233 919,28	4 830,00
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>5 205 616,91</b>	<b>292 053,99</b>

<b>23. KOSZTY FINANSOWE</b>		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Odsetki, w tym:	14 698 242,10	9 652 837,92
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	865 788,81	-
- odsetki od zobowiązań handlowych	1 509,82	257 071,29
- odsetki budżetowe	228 504,23	861 089,63
- odsetki bankowe	11 399 267,79	6 551 625,82
- odsetki od obligacji	927 807,44	571 380,09
- zrealizowane koszty instrumentów pochodnych IRS	1 218 327,01	1 359 620,20
- odsetki pozostałe	57 037,00	52 050,89
Strata ze zbycia inwestycji finansowych:	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym:	-	1 635 141,21
- przeszacowanie aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu	-	-
- odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych	-	-
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	1 635 141,21
Inne, w tym:	3 433 968,80	4 786 592,22
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	1 726 509,96
- utworzone rezerwy	-	-
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	2 811 168,61	78 309,97
- pozostałe koszty finansowe	622 800,19	2 981 772,29
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>18 132 210,90</b>	<b>16 074 571,35</b>

<b>24. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>		
	<i>31 grudnia 2019 roku</i>	<i>31 grudnia 2018 roku</i>
Środki pieniężne w banku	53 539 001,73	27 803 332,81
- rachunki bieżące	53 539 001,73	27 803 332,81
Środki pieniężne w kasie	-	-
Inne środki pieniężne	4 216,11	9 266,08
<b>Środki pieniężne, razem</b>	<b>53 543 217,84</b>	<b>27 812 598,89</b>

<b>25. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY SKONSOLIDOWANYMI BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Należności:		
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	-10 832 524,85	4 217 997,85
<b>Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>-10 832 524,85</b>	<b>4 217 997,85</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

<i>Zobowiązania (w tysiącach złotych):</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	310 855 793,61	449 400 768,04
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	-227 234 085,60	-397 147 711,56
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	-680 413,61	-25 135 611,42
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	-609 733,37	-260 062,38
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu niewypłaconych dywidend	-10 000 000,00	
<b>Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>72 331 561,03</b>	<b>26 857 382,68</b>
<i>Rozliczenia międzyokresowe:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 490 465,14	-14 190 751,63
<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>3 490 465,14</b>	<b>- 14 190 751,63</b>
<i>Zapasy:</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-3 987 869,91	-34 228 483,97
Przeniesienie zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-11 378 296,67	-
<b>Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>- 15 366 166,58</b>	<b>- 34 228 483,97</b>

**26. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE**

<i>Grupa zatrudnionych</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Pracownicy umysłowi	46,90	27,00
Pracownicy fizyczni	-	2,00
<b>Zatrudnienie, razem</b>	<b>46,90</b>	<b>29,00</b>

28 listopada 2019 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę o wdrożeniu programu motywacyjnego, który przewiduje warunkowe podwyższenie kapitału poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych, które zostaną objęte przez osoby pełniące kluczowe funkcje w Grupie Cavatina.

Warranty będą podlegały wymianie na akcje pod warunkiem przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej akcji spółki w dacie i na parametrach określonych w uchwale (warunek podstawowy). Gdyby warunek podstawowy nie został spełniony, pod warunkiem spełnienia określonych celów finansowych i operacyjnych (dodatkowe warunki) osobom objętym programem zostanie przyznana premia pieniężna.

Uchwała przewiduje możliwość objęcia programem dodatkowych osób w przyszłości. Ostateczna ilość przyznanych akcji (przy spełnieniu warunku podstawowego) czy też wysokość premii pieniężnej (przy braku spełnienia warunku podstawowego i spełnieniu warunków dodatkowych) będzie zatem uzależniona od liczby osób objętych program na dzień jego rozliczenia i nie jest możliwa do określenia na dzień dzisiejszy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Jednostki Dominującej przewiduje spełnienie się w przyszłości warunku podstawowego i emisję akcji. Ponieważ jednak instrumenty kapitałowe są wyłączone z zakresu Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych, Grupa nie ujęła z tego tytułu żadnych kwot w sprawozdaniu finansowym. Odpowiednie kwoty związane z emisją akcji oraz przyznaniem ich uprawnionym osobom zostają ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za okres, w którym dojdzie do rozliczenia programu.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
 (w złotych)

**27. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ**

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

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku</i>
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10 000,00	-
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
<b>Razem</b>	<b>10 000,00</b>	<b>-</b>

Wynagrodzenie nie obejmuje usług świadczonych na rzecz innych spółek Grupy.

**28. TRANSAKCJE ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI**

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku i w roku poprzednim roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

**29. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY ZA ROK BIEŻĄCY**

Na dzień sporządzenia sprawozdania zarząd Jednostki dominującej nie podjął decyzji odnośnie przeznaczenia zysku za rok bieżący.

**30. INSTRUMENTY FINANSOWE**

**Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Grupa narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych i kursów wymiany walut, którym zarządza za pomocą instrumentów pochodnych oraz innych instrumentów finansowych.

**Ryzyko stopy procentowej**

Narażenie Grupy na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej.

Grupa stosuje politykę zarządzania kosztami oprocentowania polegającą na wykorzystaniu instrumentów pochodnych (kontraktów SWAP na stopę procentową).

**Ryzyko walutowe**

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt walutowy denominowany w EUR oraz dokonywania przez jednostkę operacyjną 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 SWAP oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.

**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 ryzyko kredytowe poprzez zawieranie transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku  
(w złotych)

**31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM**

W pierwszym kwartale 2020 r. sprzedane zostały akcje spółki Murapol S.A., osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość ujętą w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 r. Środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostały na spłatę obligacji serii A (wartość na dzień bilansowy - 46,7 mln złotych) i pożyczki od podmiotu niepowiązanego (wartość na dzień bilansowy - 43,3 mln złotych).

Jak opisano w nocy 6 w dniu 2 czerwca 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej.

Kluczowym dla Grupy jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przeloży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, do tego momentu zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń Rządu RP. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Ze względu na planowane przez Rząd luzowania obostrzeń procesy budowlane nie powinny zostać zatrzymane, a wręcz stopniowo wracać do sposobu organizacji sprzed epidemii, z uwzględnieniem dodatkowych środków ostrożności, które zapewne pozostaną w mocy do czasu wynalezienia szczepionki.

*Sporządził*

**BARBARA FALEWICZ**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
BARBARA FALEWICZ  
Data: 2020.06.03  
08:56:38 +02'00'

*Dyrektor Działu Księgowości*  
Barbara Falewicz

*Podpisy Zarządu*

**Michał Piotr Dziuda**  
Elektronicznie  
podpisany przez Michał  
Piotr Dziuda  
Data: 2020.06.03  
09:32:51 +02'00'

*Prezes Zarządu*  
Michał Dziuda

Kraków, 3 czerwca 2020 roku





Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa

+48 (0) 22 557 70 00  
+48 (0) 22 557 70 01  
warszawa@pl.ey.com  
www.ey.com/pl

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Wspólników Cavatina sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina sp. z o.o. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Cavatina sp. z o.o. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Krakowie, ul Wielicka 28B, na które składają się: wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2019 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową spółki Jednostki dominującej.

### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KRSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.



Building a better  
working world

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### Inne sprawy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za bieżący rok obrotowy (tj. od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku) sporządzone zostało po raz pierwszy.

#### Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Spółki Jednostki dominującej Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.



## Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym, wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,





- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację,
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy osobom sprawującym nadzór informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.



#### Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”).

#### Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności Grupy, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.





### Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Warszawa, dnia 3 czerwca 2020 roku

#### Kluczowy biegły rewident

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Jerzy  
Michał Buzek (Certyfikat kwalifikowany).  
Utworzony w dniu: 2020-06-03 14:10:59 +0200

Jerzy Buzek  
Biegły rewident  
nr w rejestrze: 10870

działający w imieniu:  
Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr na liście firm audytorskich: 130

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY CAVATINA Sp. z o.o.  
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

---

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY CAVATINA ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY DNIA 31.12.2019 roku

**SPIS TREŚCI**

<b>I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ .....</b>	<b>3</b>
Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej .....	3
Kapitał zakładowy .....	3
Wypłata dywidendy .....	4
Nabycie udziałów własnych .....	4
Organy Jednostki Dominującej .....	4
Skład Zarządu Jednostki Dominującej .....	4
<b>II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA .....</b>	<b>5</b>
<b>III. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA .....</b>	<b>6</b>
<b>IV. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ ..</b>	<b>7</b>
<b>V. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>8</b>
<b>VI. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE     NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM ZAKOŃCZONYM DNIA 31.12.2019 R., A TAKŻE PO JEGO     ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>8</b>
<b>VII. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>8</b>
<b>VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>9</b>
<b>IX. OPIS ZAGROZEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA (GRUPA KAPITAŁOWA) .....</b>	<b>9</b>
<b>X. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ     INSTRUMENTY FINANSOWE .....</b>	<b>10</b>

## **I. INFORMACJE OGÓLNE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ**

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku Zarząd Jednostki Dominującej (Cavatina sp. z o.o.) jest zobowiązany sporządzić sprawozdania z działalności grupy kapitałowej w roku obrotowym.

Niniejsze sprawozdanie odnosi się do roku obrotowego zakończonego w dniu 31.12.2019, jednak zawiera również odniesienie do kluczowych wydarzeń w Grupie, które nastąpiły po tym okresie (po dniu bilansowym) i są aktualne na dzień jego sporządzenia.

### **Dane rejestrowe i podstawowe informacje o Jednostce Dominującej**

Firma Spółki: CAVATINA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
(dalej zwana „**Spółką**”)  
Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Siedziba: Kraków  
Adres: ul. Wielicka 28B, 30–552 Kraków  
Zmiana siedziby Spółki została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym z dniem 25.04.2019 r.

#### Krajowy Rejestr Sądowy (KRS):

Numer KRS: 0000528885  
Oznaczenie Sądu Rejestrowego: Sąd Rejonowy dla Krakowa -Śródmieścia w Krakowie,  
XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
Data rejestracji w KRS: 29.10.2014

#### Krajowy Rejestr Urzędowy Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON):

Numer identyfikacyjny REGON: 360087947

#### Ewidencja podatkowa:

Numer identyfikacji podatkowej (NIP): 5252601285

### **Kapitał zakładowy**

Na dzień 31.12.2019 r. kapitał zakładowy wynosił 194.304.150,00 PLN i dzielił się na 3.886.083 udziały o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. 3.886.082 udziały w kapitale zakładowym posiadał Michał Dziuda, Kapitał zakładowy w ciągu roku 2019 nie ulegał zmianom.

**Wypłata dywidendy**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia przyjęcia niniejszego sprawozdania Jednostka Dominująca uchwaliła dywidendę w kwocie 10 000 000,00 złotych.

**Nabycie udziałów własnych**

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia przyjęcia niniejszego sprawozdania Jednostka Dominująca nie dokonała nabycia lub zbycia żadnych udziałów własnych.

**Organy Jednostki Dominującej**

Organami Jednostki Dominującej są:

- Zgromadzenie Wspólników
- Zarząd

Zgodnie z zasadami reprezentacji Jednostkę Dominującą może reprezentować każdy członek zarządu samodzielnie.

**Skład Zarządu Jednostki Dominującej**

W roku 2019 Zarząd Jednostki Dominującej był jednoosobowy i w skład jego wchodził Michał Dziuda – Prezes Zarządu. Powyższy skład Zarządu jest aktualny również na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Prokurentem samoistnym Jednostki Dominującej jest i był przez cały okres, za który sporządzane jest sprawozdanie, Rafał Malarz



## II. INFORMACJE OGÓLNE O GRUPIE CAVATINA

Poniższa grafika prezentuje skład Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Spółka Resi Capital S.A. została utworzona w dniu 31 stycznia 2020 roku.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY CAVATINA ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY DNIA 31.12.2019 roku

### III. ISTOTNE DZIAŁANIA I PROJEKTY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA

W roku obrotowym 2019 grupa kapitałowa kontynuowała swoją aktywność w segmencie biurowym, między innymi poprzez budowę biurowców Carbon Tower we Wrocławiu (inwestycja zakończona na dzień bilansowy), Tischnera Office w Krakowie (inwestycja zakończona na dzień bilansowy), Palio A w Gdańsku oraz Chmielna 89 w Warszawie oraz budowę aranżacji najemców w budynkach Equal Business Park C w Krakowie, Tischnera Office w Krakowie oraz Carbon Tower we Wrocławiu, a także rozpoczęła realizację kompleksów biurowych Ocean Office Park w Krakowie, Global Office Park w Katowicach, budynku biurowego z salą koncertową Cavatina Hall w Bielsku – Białej oraz budynku biurowego D w ramach kompleksu biurowego Equal Business Park.

Ponadto w roku obrotowym 2019 grupa kapitałowa została powiększona o nowe podmioty tj. spółki celowe Cavatina SPV 10 Sp. z o.o., Cavatina SPV 11 Sp. z o.o., Cavatina SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. (po 1 stycznia 2020 roku również Resi Capital S.A.) celem realizacji nowych inwestycji w zakresie budownictwa biurowego i mieszkalnego w ramach działalności tych spółek. W roku obrotowym 2019 w ramach grupy kapitałowej została powołana do działania również Fundacja Fiducia, której celami statutowymi jest m.in. działalność naukowa, naukowo – techniczna, wspieranie rozwoju kultury i sztuki, ochrona środowiska.

W roku obrotowym 2019 została sfinalizowana sprzedaż pierwszego budynku biurowego z portfela inwestycyjnego grupy – Diamentum Office położonego we Wrocławiu, przy ul. Robotniczej.

Działalność dodatkową grupy kapitałowej stanowi aktywność w zakresie produkcji filmów, nagrań wideo, działalność wydawnicza, produkcji wina i oliwy. Działalność ta na chwilę obecną nie stanowi istotnego udziału w strukturze działalności grupy kapitałowej.

#### IV. ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ, MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Działalność gospodarczą Grupy, jej wynik finansowy i rentowność za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy charakteryzują następujące wskaźniki:

		Bieżący okres	Ubiegły okres
<b><u>Wskaźniki finansowania</u></b>			
- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$	59%	53%
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	39%	44%
- trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny + zobowiązania długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	74%	80%

		Koniec bieżącego okresu	Koniec ubiegłego okresu
<b><u>Wskaźniki płynności</u></b>			
- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,55	0,82
- płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,36	0,42
- płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,21	0,20

Sytuacja finansowa Grupy w okresie sprawozdawczym była stabilna. Grupa realizowała swoje zadania inwestycyjne finansując się środkami pochodzącymi od podmiotów powiązanych oraz z kredytów.

Grupa posiada płynność finansową, umożliwiającą jej bieżące regulowanie swoich zobowiązań teraz i w przyszłości. Zdaniem Zarządu Jednostko Dominującej obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy zapewnia bieżącą spłatę zobowiązań jak i jej dalszy rozwój.

**V. ZATRUDNIENIE W GRUPIE KAPITAŁOWEJ**

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w 2019 roku wyniosło 46,9 osoby.

**VI. ZDARZENIA ISTOTNE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM ZAKOŃCZONYM DNIA 31.12.2019 R., A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W okresie od dnia 01.01.2019 do dnia 31.12.2019 oraz w 2020 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, grupa kapitałowa Cavatina dokonała następujących istotnych działań operacyjnych (poza opisanymi w pkt. III niniejszego sprawozdania):

- finalizacja zakupu nieruchomości gruntowych w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Palio;
- zakup nieruchomości gruntowych pod inwestycję budowy kompleksu biurowego Office Ocean Park;
- zakup nieruchomości gruntowych pod inwestycję Cavatina Hall w Bielsku - Białej;
- zakup nieruchomości gruntowej pod pierwszy z etapów inwestycji budowy kompleksu biurowego przy ul. Sikorskiego we Wrocławiu.

W związku ze światową pandemią wirusa COVID-19 (dalej „wirus”, „COVID”) Rząd Rzeczypospolitej Polskiej (dalej „RP”) wprowadził szereg środków ostrożności wynikających z odpowiednich rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń, które mają na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa. Ze względu na zakres wprowadzonych środków wpłynęły one również na sposób prowadzenia działalności gospodarczej. Kluczowym dla Grupy jest kontynuowanie trwających procesów budowlanych co przełoży się na możliwość komercjalizacji kolejnych powierzchni biurowych oraz sprzedaż gotowych obiektów. Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, do tego momentu zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń Rządu RP. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości. Ze względu na planowane przez Rząd luzowania obostrzeń procesy budowlane nie powinny zostać zatrzymane, a wręcz stopniowo wracać do sposobu organizacji sprzed epidemii, z uwzględnieniem dodatkowych środków ostrożności, które zapewne pozostaną w mocy do czasu wynalezienia szczepionki.

**VII. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ**

W bieżącym roku obrotowym w grupie kapitałowej nie prowadzono przedsięwzięć o charakterze badawczo - rozwojowym. Grupa kapitałowa nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

## VIII. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Strategia grupy kapitałowej bazuje na ciągle rozwijanym modelu biznesowym, którego efektywność została wielokrotnie potwierdzona podczas wcześniejszych projektów deweloperskich.

Strategia grupy kapitałowej zakłada budowę obiektów biurowych oraz mieszkalnych w starannie wyselekcjonowanych lokalizacjach znajdujących się w największych miastach Polski. W ramach realizacji powyższej strategii szczególny nacisk kładzie się na następujące aspekty:

- zapewnienie **odpowiedniej skali inwestycji** w celu uzyskania optymalnych parametrów operacyjnych i technicznych obiektów oraz optymalizacji ich budżetów kosztowych,
- realizacja inwestycji odznaczających się **atrakcyjnym designem**, łączącym w sobie lekkość i zalety wizualne z efektywnością ekonomiczną i zaawansowaną infrastrukturą techniczną wpływającą na wygodę i koszt eksploatacji,
- zaoferowanie najemcom **efektywnego kosztu najmu na poziomie konkurencyjnym** w stosunku do średniej rynkowej występującej w obiektach w danej lokalizacji w celu zwiększenia dynamiki działań komercjalizacyjnych, co realizowane jest poprzez wysoki poziom aranżacji (fit-out) przyznawanych najemcom.

Na bazie posiadanych planów operacyjnych i prognoz finansowych, Zarząd jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego za rok 2019 oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania istnienia jakichkolwiek faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji lub ograniczenia działalności przez grupę kapitałową. Zarząd Jednostki Dominującej dokonał również oceny odzyskiwalności aktywa z tytułu podatku odroczonego rozpoznanego na stratach podatkowych i nie zidentyfikował przesłanek utraty jego wartości.

## IX. OPIS ZAGROŻEŃ I CZYNNIKÓW RYZYKA (GRUPA KAPITAŁOWA)

Grupa kapitałowa w trakcie swojej działalności identyfikuje następujące czynniki ryzyka i zagrożeń:

### a) Czynniki zewnętrzne:

- Ryzyko wzrostu cen materiałów, produktów i usług. W celu minimalizacji skutków wystąpienia takiego ryzyka zbudowano wysoko zdywersyfikowany portfel dostawców, a w przypadku wzrostu cen u wszystkich kontrahentów stosowana jest polityka aneksowania umów z inwestorami podnoszącego relatywnie stawki za generalne wykonawstwo.
- Płynność inwestycji. Ryzyko wydłużonej sprzedaży inwestycji jest minimalizowane poprzez zawieranie umów o pośrednictwo w sprzedaży z czołowymi, światowymi spółkami pośrednictwa na rynku nieruchomości komercyjnych i równoległe prezentowania nieruchomości międzynarodowym funduszom inwestycyjnym.



**b) Czynniki wewnętrzne:**

- Konieczność ponoszenia wysokich nakładów inwestycyjnych związane z akwizycją nowych gruntów. Aby osiągnąć wymagany poziom środków pieniężnych, pozyskiwane jest finansowanie zewnętrzne i tym samym stosowana jest dźwignia finansowa i podatkowa.
- Doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych. Ryzyko jest minimalizowane a właśnie doświadczenie poszerzane poprzez zawieranie umów z czołowymi, światowymi spółkami działającymi w segmencie nieruchomości komercyjnych (zarządzanie, pośrednictwo w pozyskiwaniu najemców, pośrednictwo w sprzedaży gotowych obiektów).

**X. PRZYJĘTE PRZEZ JEDNOSTKĘ CELE I METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM ORAZ INSTRUMENTY FINANSOWE**

W roku obrotowym 2019 wybrane spółki Grupy stosowały stosowała instrumenty finansowe zabezpieczających ryzyko stopy procentowej oraz kursu walutowego. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w mitygowaniu ryzyka prowadzonej działalności. Nie wystąpiły także kontrakty długoterminowe na dostawę materiałów (zakup) oraz na dostawę produktów (sprzedaż). Posiadane przez operacyjne spółki Grupy umowy najmu mają natomiast charakter długoterminowy.

Kraków, dnia 3 czerwca 2020 roku

Michał Piotr  
Dziuda

Elektronicznie  
podpisany przez  
Michał Piotr Dziuda  
Data: 2020.06.03  
09:31:36 +02'00'

**Michał Dziuda – Prezes Zarządu Cavatina Sp. z o.o.**

## 6.6. Półroczne sprawozdanie finansowe Poręczyciela

Kraków, 17 grudnia 2020 roku

CAVATINA Holding S.A.  
ul. Wielickiej 28b  
30-552 Kraków

### OŚWIADCZENIE

Działając w imieniu Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie („Emitent”) niniejszym oświadczamy, że raporty niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu sprawozdania półrocznego Emitenta oraz Cavatina sp. z o.o. („Poręczyciel”) zostały sporządzone na wewnętrzne potrzeby Zarządów obu podmiotów i zgodnie z uwagą audytora nie mogą zostać przekazane do publicznej wiadomości. Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości, ani Emitent ani Poręczyciel, nie mają obowiązku przeprowadzania przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych. Ponadto również przepisy Regulaminu ASO GPW nie wymagają ich dokonywania.

Jednocześnie oświadczamy, że raporty z przeglądu, sporządzone na potrzeby wewnętrzne obu podmiotów, nie zwierają zastrzeżeń co do prawdziwości i rzetelności danych dotyczących sytuacji majątkowej i finansowej Emitenta i Poręczyciela oraz ich wyników finansowych, oraz że sprawozdania Emitenta i Poręczyciela zawierają prawdziwy obraz sytuacji Emitenta i Poręczyciela, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

W imieniu Emitenta:

Rafał Paweł  
Malarz

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Paweł Malarz  
Data: 2020.12.17  
14:31:15 +01'00'

## **GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES 6 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2020 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z  
PRZEGLĄDU**

Kraków, 14 października 2020 roku

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Wprowadzenie do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego specjalnego przeznaczenia.....	4
1. Informacje ogólne .....	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	4
3. Jednostki objęte śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym .....	4
4. Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu .....	7
5. Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych .....	7
6. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości.....	7
6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	7
6.2. Wartości niematerialne i prawne .....	8
6.3. Środki trwałe.....	8
6.4. Środki trwałe w budowie .....	9
6.5. Zasady konsolidacji .....	9
6.6. Inwestycje w nieruchomości .....	9
6.7. Aktywa finansowe .....	9
6.8. Zapasy .....	11
6.9. Należności krótko- i długoterminowe .....	11
6.10. Transakcje w walucie obcej .....	11
6.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	12
6.12. Rozliczenia międzyokresowe .....	12
6.13. Kapitał podstawowy .....	12
6.14. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu .....	12
6.15. Koszty finansowania zewnętrznego .....	12
6.16. Odroczone podatki dochodowy .....	13
6.17. Uznawanie przychodów .....	14
7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym .....	14
8. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	14
Skonsolidowany bilans specjalnego przeznaczenia .....	15
Skonsolidowany rachunek zysków i strat specjalnego przeznaczenia (wariant kalkulacyjny) .....	19
skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym specjalnego przeznaczenia .....	20
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) specjalnego przeznaczenia .....	22
Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	24
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów .....	24
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu .....	24
3. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy .....	24
4. Inwestycje .....	25
4.1. Inwestycje długoterminowe .....	25
4.2. Inwestycje krótkoterminowe .....	29
5. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....	30
6. Zobowiązania zabezpieczone na majątku grupy .....	37
7. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancje i poręczenia, także wekslowe .....	37
8. Rozliczenia międzyokresowe bierne .....	38
9. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży .....	38

---

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

---

10.	Pozostałe przychody operacyjne.....	39
11.	Pozostałe koszty operacyjne .....	39
12.	Przychody finansowe.....	39
13.	Koszty finansowe.....	40
14.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy skonsolidowanymi bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	40
15.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi .....	41
16.	Instrumenty finansowe.....	41
17.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	42



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

## **WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) obejmuje okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”) jest sprawozdaniem specjalnego przeznaczenia i zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą dobrowolnie na wewnętrzne potrzeby Zarządu. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe przygotowane zostało w oparciu o podstawę sporządzenia opisaną szerzej w punkcie 6 Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości. Dane porównawcze prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym specjalnego przeznaczenia są spójne z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, o którym w dniu 26 czerwca 2020 roku zostało wydane przez firmę EY sprawozdanie z badania nie zawierające modyfikacji treści opinii.

Cavatina Sp. z o.o. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17.10.2014 r 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, numer NIP 5252601285. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Czas trwania Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Jednostki dominującej jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Jednostka dominująca prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy Kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanym z Grupą Kapitałową Cavatina.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi i docelowa sprzedaż wynajętych obiektów.

### **2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę dominującą i jednostki podporządkowane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 30 czerwca 2020 roku. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Jednostkę dominującą oraz jednostki powiązane w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności. Zarząd Jednostki dominującej w swojej analizie uwzględnił również wpływ epidemii wirusa COVID-19.

### **3. JEDNOSTKI OBJĘTE ŚRÓDROCZNYM SKRÓCONYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

Poprzez jednostki podporządkowane Grupa rozumie jednostki zależne, współzależne oraz stowarzyszone. Jednocześnie poprzez jednostki zależne Grupa rozumie jednostki kontrolowane przez Grupę, poprzez jednostki współzależne rozumie jednostki współkontrolowane przez wspólników na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy, poprzez jednostki stowarzyszone rozumie jednostki, w których posiada zaangażowanie w kapitale, oraz na które wywiera znaczący wpływ. Poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki Grupa rozumie jakiegokolwiek

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

udział w kapitale tej innej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. W przypadku jednostki stowarzyszonej, trwałe powiązanie występuje zawsze chyba, że zbycie udziału w krótkim okresie od dnia jego nabycia, zakupu lub pozyskania w innej formie jest wysoce prawdopodobne.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych. Szczegółowe informacje na temat tych jednostek przedstawiono poniżej:

**Jednostki zależne:**

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %	Udział Jednostki dominującej w kapitale w %
			30 czerwca 2020	31 grudnia 2019
Cavatina Holding S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	100%
Cavatina GW Sp. z o.o.	Kraków	generalny wykonawca robót budowlanych	100%	100%
Equal I Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park A zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
100K Sp. z o.o.	Bielsko- Biala	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park B zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Equal III Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Equal Business Park C zlokalizowanej w Krakowie (nieruchomość sprzedana w 2020 roku)	100%	100%
Diamentum Office Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Diamentum Office zlokalizowanej we Wrocławiu (nieruchomość sprzedana w 2019 roku)	100%	100%
Carbon Tower Sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Carbon Tower zlokalizowanej we Wrocławiu	100%	100%
Tischnera Office sp. z o.o.	Kraków	najem i zarządzanie nieruchomością biurową Tischnera Office zlokalizowanej w Krakowie	100%	100%
Cavatina Office Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina & Partners International Sp. z o.o.	Kraków	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Deweloper Media Sp. z o.o.	Kraków	działalność wydawnicza	100%	100%
Cavatina SPV I Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Cavatina SPV 2 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 3 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 4 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 5 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, wynajem i zarządzanie nią	100%	100%
Pensieri Sp. z o.o.	Kraków	sprzedaż produktów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Cavatina SPV 7 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 8 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 9 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Quickwork Sp. z o.o.	Kraków	wynajem powierzchni biurowych w systemie tzw. <i>co-workingu</i>	100%	n/d
Cavatina SPV 11 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina Architects GmbH	Berlin, Niemcy	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Cavatina & Partners UK LTD	London, Wielka Brytania	rozwijanie działalności grupy na rynkach zagranicznych	100%	100%
Pensieri di Cavatina srl	Cortona, Włochy	prowadzenie działalności rolniczej, produkcja artykułów spożywczych pochodzenia włoskiego	100%	100%
Cavatina SPV 12 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 13 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Cavatina SPV 14 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	100%
Resi Capital S.A.	Kraków	działalność holdingowa	100%	n/d
Salvaterra Sp. z o.o.	Bielsko-Białą	działalność projektowa	100%	n/d

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Cavatina SPV 15 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 16 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 17 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d
Cavatina SPV 18 Sp. z o.o.	Kraków	realizacja inwestycji w nieruchomości biurową, a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią	100%	n/d

Inwestycje w wyżej wymienionych jednostkach zostały dokonane na czas nieograniczony.

#### 4. JEDNOSTKI, W KTÓRYCH GRUPA JEST ZAANGAŻOWANA W KAPITALE JEDNAK NIE WYWIERA ZNACZĄCEGO WPLYWU

Grupa Kapitałowa poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakikolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa nie była zaangażowana w kapitale Jednostki, w której nie wywierałaby znaczącego wpływu.

#### 5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY/ POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią). W okresie tym utworzono kilka nowych celowych spółek zależnych.

#### 6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

##### 6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w notach 6.2-6.17 i są one w zakresie prezentacji oraz wyceny zdarzeń gospodarczych oparte na zasadach rachunkowości stosowanych przez Jednostkę dominującą przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, które z kolei jest przygotowywane w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami („Uor”). Niniejsze sprawozdanie nie jest zgodne z Uor i w związku z tym może nie zawierać wszystkich informacji, które byłyby zawarte w sprawozdaniu zgodnym z Uor.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą dobrowolnie na wewnętrzne potrzeby Zarządu.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, która została zmodyfikowana w przypadku:

- inwestycji w nieruchomości,
- instrumentów finansowych.

Rachunek zysków i strat Grupa sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

## 6.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Grupy Kapitałowej korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Patenty, licencje, znaki firmowe	2 lata
Oprogramowanie komputerowe	2 lata
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 10 000,00 zł w dniu przyjęcia do użytkowania odnoszone są jednorazowo w koszty amortyzacji.

W przypadku zakończenia prac rozwojowych, prowadzonych przez Grupę na własne potrzeby, amortyzuje się je przez okres ekonomicznej użyteczności rezultatów prac rozwojowych. Jeżeli nie można wiarygodnie oszacować tego okresu, Spółka przyjmuje nie dłuższy niż 5-letni okres dokonywania odpisów.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

## 6.3. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka nie posiada środków trwałych, które podlegały przeszacowaniu.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki 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, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	do 10 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	do 10 lat
Środki transportu	do 5 lat
Inne środki trwałe	do 10 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10 tysięcy złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Jednostka dominująca każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

#### 6.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W ramach środków trwałych w budowie wykazywane są również materiały inwestycyjne. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

#### 6.5. Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu odpowiednio jako „wartość firmy jednostek podporządkowanych” lub „ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych”.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych, stowarzyszonych i współzależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej, przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości.

W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie istotne transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

#### 6.6. Inwestycje w nieruchomości

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) zalicza się takie nieruchomości, których spółki Grupy Kapitałowej nie użytkują na własne potrzeby, ale które spółki, dla których jedynym majątkiem są nieruchomości inwestycyjne i działalność z nimi związana jest podstawową i jedyną działalnością tych spółek, posiadają w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu. Inwestycje w nieruchomości wyceniane są do wartości godziwej, a skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/przychodów operacyjnych. Grupa stosuje bezpośrednio zapisy wynikające z ustawy w zakresie prezentacji i wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Zdaniem Grupy i spółek prowadzących inwestycje zapisy te wiernie odzwierciedlają charakter i naturę ich działalności.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie również wyceniane są w wartości godziwej. Wartość godziwą inwestycji w trakcie budowy stanowi wartość rynkowa gruntu, na którym posadowiona jest inwestycja oraz poniesione do dnia bilansowego nakłady na budowę. Nakłady na budowę obejmują wartość usług podwykonawców i materiałów bezpośrednich (z uwzględnieniem marży generalnego wykonawcy) oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów (np. podatków i opłat) oraz koszty finansowania pozyskanego na potrzeby realizacji inwestycji w tym związanych z tym finansowaniem instrumentów pochodnych. Zdaniem Zarządu Spółki, tak oszacowana wartość, odpowiada wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie.

#### 6.7. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

<i>Kategoria</i>	<i>Sposób wyceny</i>
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty
3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w kapitale z aktualizacji wyceny do momentu sprzedaży inwestycji lub obniżenia się jej wartości. W tym momencie łączny zysk lub strata z tytułu aktualizacji wyceny jest odnoszony na rachunek zysków i strat

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie modelu wyceny uwzględniającego dane wejściowe pochodzące z aktywnego obrotu regulowanego bądź też z wykorzystaniem innych metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Pochodne instrumenty finansowe niebędące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczone do obrotu.

#### Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Grupa ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

#### 6.8. Zapasy

Zapasy, są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia oraz ceny sprzedaży netto. Rozchód i wycena zapasów ujmowane są metodą „identyfikacji kosztów rzeczywistych”. Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększona o należną dotację przedmiotową.

Produkcja w toku obejmuje przede wszystkim nakłady poniesione na realizację usług generalnego wykonawstwa robót budowlanych w zakresie projektowania stanu shell and core oraz aranżacji. Koszty wytworzenia produktów w toku obejmują koszty usług podwykonawców, bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnioną część pośrednich kosztów.

Zakupione grunty związane z realizowanymi inwestycjami do momentu uzyskania pozwolenia na budowę, prezentowane są jako towary, w cenie nabycia, która odpowiada ich wartości godziwej, a po rozpoczęciu inwestycji do momentu oddania inwestycji do użytkowania klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

#### 6.9. Należności krótko- i długoterminowe

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

#### 6.10. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż złoty są przeliczane na złote przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

	30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
USD	3,9806	3,7977
EUR	4,4660	4,2585
GBP	4,8851	4,9971

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

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



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

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

Średni kurs NBP na 30 czerwca 2020 i 31 grudnia 2019:

	<i>30 czerwca 2020 roku</i>	<i>31 grudnia 2019 roku</i>
EUR	4,4660	4,2585

Uśredniony kurs NBP za okres od 01 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020 oraz za okres od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019:

	<i>za okres od 01 stycznia 2020 do 30 czerwca 2020</i>	<i>za okres od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019</i>
EUR	4,4413	4,3018

#### 6.11. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

#### 6.12. Rozliczenia międzyokresowe

Spółki Grupy Kapitałowej dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

#### 6.13. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym.

Wypłacone przez Jednostkę dominującą w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

#### 6.14. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/ pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu, za wyjątkiem sytuacji, w której instrument finansowy zabezpiecza ryzyko stopy procentowej lub ryzyko walutowe związane z zaciągniętym zobowiązaniem na potrzeby realizacji inwestycji - w takiej sytuacji do momentu oddania inwestycji do użytkowania wycena instrumentu pochodnego odnosi się do wartości inwestycji (tj. produkcji w toku).

#### 6.15. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące realizacji inwestycji, przez okres budowy są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli dotyczą zobowiązań, które zostało zaciągnięte w tym celu.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### 6.16. Odroczonego podatku dochodowego

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczonego podatku dochodowego tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba, że rezerwa na odroczonego podatku dochodowego powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczonego tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych 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 i straty, chyba, że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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 dochodowego 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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego podatku dochodowego wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Grupa w bilansie prezentuje pozycję kapitału własnego netto, tj. po ujęciu zobowiązania lub należności z tytułu podatku dochodowego.

#### 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 oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) 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.



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Z dniem 15 lipca 2016 r. 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 dokonana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone są w bilansie prezentowane oddzielnie.

#### **6.17. Uznawanie przychodów**

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że spółki Grupy uzyskają korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

##### **6.17.1. Sprzedaż inwestycji**

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności inwestycji zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

##### **6.17.2. Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług najmu powierzchni biurowych są rozpoznawane z uwzględnieniem ewentualnych wakacji czynszowych przyznanych najemcy, tj. przy zastosowaniu tzw. metody czynszu efektywnego.

##### **6.17.3. Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej) jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

##### **6.17.4. Dywidendy**

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki, w którą Grupa Kapitałowa zainwestowała, uchwały o podziale zysku przyznającej dywidendę, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

#### **7. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM**

Sprawozdania jednostkowe spółek wchodzących w skład grupy za bieżący okres sprawozdawczy i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

#### **8. KRYTERIA WYLĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W bieżącym okresie sprawozdawczym wszystkie jednostki podporządkowane zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**

**Aktywa**

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>1 175 886 434,23</b>	<b>1 341 349 883,84</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>1 428 517,56</b>	<b>987 297,96</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		8 577,89	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		1 419 939,67	987 297,96
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>26 179 663,53</b>	<b>18 640 713,41</b>
1. Środki trwałe		25 209 067,75	18 386 817,38
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		5 559 549,23	5 301 240,57
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		11 987 508,69	9 744 134,58
c) urządzenia techniczne i maszyny		1 000 629,54	830 799,97
d) środki transportu		4 668 487,37	998 146,54
e) inne środki trwałe		1 992 892,92	1 512 495,72
2. Środki trwałe w budowie		9 713,55	745,24
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		960 882,23	253 150,79
<b>IV. Należności długoterminowe</b>		<b>11 953,91</b>	<b>3 259 926,85</b>
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		11 953,91	3 259 926,85
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>4.1</b>	<b>1 102 221 009,38</b>	<b>1 297 165 244,41</b>
1. Nieruchomości		1 098 381 022,58	1 211 385 615,51
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		2 322,32	82 370 214,42
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	82 368 000,00
- udziały lub akcje		-	82 368 000,00
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) w pozostałych jednostkach		2 322,32	2 214,42
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2 322,32	2 214,42
4. Inne inwestycje długoterminowe		3 837 664,48	3 409 414,48
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>46 045 289,85</b>	<b>21 296 701,21</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		45 322 474,46	20 573 885,82
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		722 815,39	722 815,39

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>Aktywa</b>			
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>393 667 999,13</b>	<b>167 894 784,50</b>
<b>I. Zapasy</b>		<b>96 914 544,16</b>	<b>60 253 531,83</b>
1. Materiały		1 196,89	1 141,28
2. Półprodukty i produkty w toku		26 088 676,83	26 147 909,40
3. Produkty gotowe		3 858,62	3 679,34
4. Towary		68 688 176,73	29 358 586,44
5. Zaliczki na dostawy i usługi		2 132 635,09	4 742 215,37
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>39 569 017,12</b>	<b>32 956 962,30</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		39 569 017,12	32 956 962,30
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		5 610 221,93	14 048 412,26
- do 12 miesięcy		5 610 221,93	14 048 412,26
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		15 083 023,78	17 077 188,47
c) inne		18 791 823,91	1 831 361,57
d) dochodzone na drodze sądowej		83 947,50	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>245 865 867,36</b>	<b>62 509 736,87</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		245 865 867,36	62 509 736,87
a) w jednostkach zależnych i współzależnych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach	4.2	2 519 127,09	8 966 519,03
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		2 519 127,09	8 966 519,03
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		243 346 740,27	53 543 217,84
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		243 338 049,61	53 539 001,73
- inne środki pieniężne		8 690,66	4 216,11
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>11 318 570,49</b>	<b>12 174 553,50</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 569 554 433,36</b>	<b>1 509 244 668,34</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**Pasywa**

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>585 861 018,16</b>	<b>516 890 388,70</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>194 304 150,00</b>	<b>194 304 150,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		<b>142 234 088,59</b>	<b>9 430 345,13</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		-	-
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		<b>24 861,73</b>	<b>12 950,04</b>
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
<b>V. Różnice kursowe z przeliczenia</b>		<b>148 747,66</b>	<b>-55 328,54</b>
<b>VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>170 382 616,95</b>	<b>223 529 892,07</b>
<b>VII. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>78 766 553,23</b>	<b>89 668 380,00</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		-	-
<b>B. Kapitały mniejszości</b>		-	-
<b>C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>		-	-
I. Ujemna wartość jednostki zależne		-	-
II. Ujemna wartość jednostki współzależne		-	-
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>983 693 415,20</b>	<b>992 354 279,64</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>74 263 894,68</b>	<b>54 038 808,79</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		73 856 691,47	54 016 728,47
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		14 224,21	13 563,32
- długoterminowa		14 224,21	13 563,32
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		392 979,00	8 517,00
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		392 979,00	8 517,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>531 393 977,41</b>	<b>593 778 063,48</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		531 393 977,41	593 778 063,48
a) kredyty i pożyczki	5	504 262 164,53	553 386 117,96
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5	10 615 586,62	29 268 162,67
c) inne zobowiązania finansowe	5	6 989 429,41	4 932 279,90
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		9 526 796,85	6 191 502,95

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>Pasywa</b>			
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>298 026 624,43</b>	<b>303 185 409,56</b>
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		298 026 624,43	303 185 409,56
a) kredyty i pożyczki	5	36 061 514,55	90 583 765,36
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5	2 589 795,96	68 938 268,57
c) inne zobowiązania finansowe	5	7 667 367,51	595 537,28
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		56 117 267,14	49 015 543,31
- do 12 miesięcy		56 117 267,14	49 015 543,31
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		64 143 583,46	64 135 500,00
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		112 982 883,11	7 259 416,76
h) z tytułu wynagrodzeń		398 058,35	518 532,84
i) inne		18 066 154,35	22 138 845,44
4. Fundusze specjalne		-	-
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>80 008 918,68</b>	<b>41 351 997,81</b>
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	8	80 008 918,68	41 351 997,81
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		80 008 918,68	41 351 997,81
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 569 554 433,36</b>	<b>1 509 244 668,34</b>



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA  
(WARIANT KALKULACYJNY)**

	<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>9</b>	<b>30 718 170,01</b>	<b>39 485 762,90</b>
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		29 799 430,93	37 906 040,29
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		918 739,08	1 579 722,61
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>13 612 310,41</b>	<b>23 333 892,80</b>
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		13 255 152,34	22 090 543,14
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		357 158,07	1 243 349,66
<b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)</b>		<b>17 105 859,60</b>	<b>16 151 870,10</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>		<b>13 532 509,94</b>	<b>2 888 078,78</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>10 268 476,89</b>	<b>19 817 569,97</b>
<b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>- 6 695 127,23</b>	<b>- 6 553 778,65</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>10</b>	<b>125 062 611,33</b>	<b>134 591 124,81</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		123 277 163,56	132 037 571,93
IV. Inne przychody operacyjne		1 785 447,77	2 553 552,88
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>11</b>	<b>4 763 742,33</b>	<b>3 323 780,35</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		5 575,41	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		4 758 166,92	3 323 780,35
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>113 603 741,77</b>	<b>124 713 565,81</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>12</b>	<b>14 913 350,29</b>	<b>5 205 616,91</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki		264 913,02	265 592,59
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		13 294 400,81	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		1 354 036,46	4 578 566,52
V. Inne		-	361 457,80
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>13</b>	<b>29 228 015,90</b>	<b>18 132 210,90</b>
I. Odsetki		13 979 312,98	14 698 242,10
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
IV. Inne		15 248 702,92	3 433 968,80
<b>L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		-	-
<b>M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)</b>		<b>99 289 076,16</b>	<b>111 786 971,82</b>
<b>N. Odpis wartości firmy</b>		-	-
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>O. Odpis ujemnej wartości firmy</b>		-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
<b>P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>		-	-
<b>R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)</b>		<b>99 289 076,16</b>	<b>111 786 971,82</b>
<b>S. Podatek dochodowy</b>		<b>20 522 522,93</b>	<b>22 118 591,82</b>
<b>T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		-	-
<b>U. Zyski/ (straty) mniejszości</b>		-	-
<b>W. Zysk/ (strata) netto (R-S-T+/- U)</b>		<b>78 766 553,23</b>	<b>89 668 380,00</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM  
SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**

<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>516 890 388,70</b>	<b>437 263 531,26</b>
- korekty błędów	-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>516 890 388,70</b>	<b>437 263 531,26</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	194 304 150,00	194 304 150,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	194 304 150,00	194 304 150,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	9 430 345,13	9 430 345,13
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	132 803 743,46	-
a) zwiększenie (z tytułu)	132 803 743,46	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- podziału zysku (ustawowo)	-	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	132 803 743,46	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- pokrycia straty	-	-
- korekta wartości wniesionego aportu	-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	142 234 088,59	9 430 345,13
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	12 950,04	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	11 911,69	12 950,04
a) zwiększenie (z tytułu)	11 911,69	12 950,04
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	11 911,69	12 950,04
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	24 861,73	12 950,04
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	-55 328,54	-13 805,98
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	204 076,20	-41 522,56
a) zwiększenie (z tytułu)	204 076,20	-41 522,56
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,	204 076,20	-41 522,56
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	148 747,66	-55 328,54
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	313 198 272,07	233 542 842,11
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	313 198 272,07	233 542 842,11
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		313 198 272,07	233 542 842,11
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		142 815 655,12	10 012 950,04
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy/rezerwow		132 815 655,12	12 950,04
- dywidenda		10 000 000,00	10 000 000,00
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		170 382 616,95	223 529 892,07
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
6.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		170 382 616,95	223 529 892,07
7. Wynik netto		78 766 553,23	89 668 380,00
a) zysk netto		78 766 553,23	89 668 380,00
b) strata netto		-	-
c) odpisy z zysku		-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>		<b>585 861 018,16</b>	<b>516 890 388,70</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		<b>585 861 018,16</b>	<b>516 890 388,70</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)  
SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>78 766 553,23</b>	<b>89 668 380,00</b>
<b>II. Korekty razem</b>		<b>11 086 438,90</b>	<b>- 42 047 850,12</b>
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych		-	-
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
3. Amortyzacja		680 609,72	1 240 136,85
4. Odpisy wartości firmy		-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		15 560 165,16	-973 368,46
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		13 671 975,09	12 312 697,58
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej		-136 574 927,03	-132 037 571,92
9. Zmiana stanu rezerw		20 225 085,89	3 912 189,28
10. Zmiana stanu zapasów	14	-36 661 012,33	-15 366 166,58
11. Zmiana stanu należności	14	-3 364 081,88	-10 832 524,85
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	14	117 836 166,36	72 331 561,03
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	14	14 764 315,24	3 490 465,14
14. Inne korekty z działalności operacyjnej		4 948 142,68	23 874 731,81
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>		<b>89 852 992,13</b>	<b>47 620 529,88</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>538 297 118,15</b>	<b>79 618 903,49</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		21 835,56	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		433 738 420,96	79 554 303,49
3. Z aktywów finansowych, w tym:		96 522 812,29	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		96 522 812,29	-
- zbycie aktywów finansowych		96 522 812,29	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		-	-
- odsetki		-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		8 014 049,34	64 600,00
<b>II. Wydatki</b>		<b>204 293 620,27</b>	<b>295 046 949,60</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		4 820 769,61	8 580 899,83
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		197 456 664,47	276 868 437,86
3. Na aktywa finansowe, w tym:		-	-
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		2 016 186,19	9 597 611,91
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>		<b>334 003 497,88</b>	<b>- 215 428 046,11</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>239 569 177,52</b>	<b>341 356 692,67</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		239 569 177,52	322 041 047,12
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		-	19 192 000,00
4. Inne wpływy finansowe		-	123 645,55

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
<b>II. Wydatki</b>		<b>473 826 221,33</b>	<b>147 777 729,28</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		10 000 000,00	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		359 524 765,70	97 974 351,42
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		85 833 000,00	20 450 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		582 335,19	609 733,37
8. Odsetki		17 886 120,44	28 743 644,49
9. Inne wydatki finansowe		-	-
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>- 234 257 043,81</b>	<b>193 578 963,39</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>		<b>189 599 446,20</b>	<b>25 771 447,16</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		<b>189 803 522,43</b>	<b>25 730 618,95</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		204 076,23	-40 828,21
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>53 543 217,84</b>	<b>27 812 598,89</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>		<b>243 346 740,27</b>	<b>53 543 217,84</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		345 055,00	345 094,75



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

#### **DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

##### **1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SKRÓCONYM ŚRÓDROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO I KOREKTY ISTOTNYCH BŁĘDÓW**

Do dnia sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 14 października 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w śródrocznego skróconego skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie dokonano korekt istotnych błędów, które mogłyby mieć wpływ na porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy.

##### **2. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A NIE SĄ UWZGLĘDNIONE W TYM SPRAWOZDANIU**

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 14 października 2020 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały, uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

##### **3. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY OKRES SPRAWOZDAWCZY**

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian zasad rachunkowości ani korekt błędów, w związku z czym nie miała obowiązku zaprezentowania informacji liczbowych zapewniających porównywalność danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za bieżący okres sprawozdawczy.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

#### 4. INWESTYCJE

##### 4.1. Inwestycje długoterminowe

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku

	Nieruchomości:						Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Chmielna 89 Warszawa	
Saldo otwarcia	72 820 350,00	173 022 855,00	199 723 650,00	154 924 230,00	249 590 685,00	-	1 211 385 615,51
Zwiększenia, w tym:	539 593,44	591 019,19	4 946 330,61	4 367 152,41	42 645 328,64	102 304 596,39	341 899 099,60
Aport	-	-	-	-	-	-	-
Nabywanie	-	-	-	-	-	-	-
Akualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	5 063 872,09	102 304 596,39	144 442 435,13
Pomieszczenie nakładów	539 593,44	591 019,19	4 946 330,61	4 367 152,41	37 581 456,55	-	197 456 664,47
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	254 975 403,61	-254 975 403,61
Zmniejszenia, w tym:	73 359 943,44	173 613 874,19	204 669 980,61	3 259 894,29	-	-	454 903 692,53
Sprzedaż	72 195 073,82	165 667 729,50	195 875 617,64	-	-	-	433 738 420,96
Akualizacja wartości (wycena)	1 164 869,62	7 946 144,69	8 794 362,97	3 259 894,29	-	-	21 165 271,57
Inne	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	156 031 488,12	292 236 013,64	357 280 000,00	1 098 381 022,58

Ostatnia niezależna wycena nieruchomości miała miejsce na dzień bilansowy i została wykonana przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców.

Grupa realizując swoją strategię polegającą na budowie i sprzedaży obiektów biurowych zawarła umowy przedwstępne sprzedaży kilku posiadanych budynków biurowych, których finalizacja uzależniona jest od spełnienia się warunków zawieszających. W związku z zawartymi umowami przedwstępnymi Grupa uzyskała zaliczki na poczet ceny sprzedaży, które prezentowane są w ramach zobowiązań krótkoterminowych. W dniu 2 czerwca 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C), która zgodnie z przyjętym przez Grupę modelem biznesowym zamknęła pełny cykl produkcyjno-inwestycyjny tej inwestycji.

25

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Obecna sytuacja (globalna i lokalna) związana ze światową pandemią wirusa COVID-19 powoduje trudności na wielu rynkach i w dłuższej perspektywie może przełożyć się na rynek nieruchomości komercyjnych. Może skutkować to wydłużeniem czasu komercjalizacji nieruchomości lub spadkiem stawek czynszowych, co w dłuższej perspektywie może również wpłynąć na wartości nieruchomości, jednak to czy zmiany takie wystąpią i jaka będzie ich skala nie można obecnie precyzyjnie przewidzieć.

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

Dotychczas pomimo panujących warunków Grupa, wspólnym wysiłkiem Zarządu oraz wszystkich pracowników, zdołała kontynuować działalność operacyjną w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii. Z sukcesem sfinalizowana została sprzedaż kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C) oraz sprzedaż 65% udziałów spółki Cavatina Office Sp. z o.o. będącej właścicielem nieruchomości inwestycyjnej Chmielna 89 w Warszawie.

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale*	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe**	Razem
Saldo otwarcia	82 368 000,00	2 214,42	3 409 414,48	85 779 628,90
Zwiększenia, w tym:	-	107,90	428 250,00	428 357,90
Aport	-	-	-	-
Nabywanie	-	-	428 250,00	428 250,00
Akualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Pomieszczenie nakładów	-	-	-	-
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-
Inne	-	107,90	-	107,90
Transfery	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	82 368 000,00	-	-	82 368 000,00
Sprzedaż	82 368 000,00	-	-	82 368 000,00
Akualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	2 322,32	3 837 664,48	3 839 986,80

\* Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale obejmowały akcje spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej. W pierwszym kwartale 2020 r. akcje te zostały sprzedane. Środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczone zostały m.in. na spłatę obligacji serii A (wartość na dzień 31 grudnia 2019 roku - 46,7 mln złotych) i pożyczki od podmiotu niepowiązanego (wartość na dzień 31 grudnia 2019 roku 43,3 mln złotych).

\*\* Inne inwestycje długoterminowe obejmują inwestycje w dzieła sztuki oraz w produkcję filmowe.

26

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nieruchomości:							Razem
	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Diamantum Office Wrocław	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Nieruchomości w budowie	
Saldo otwarcia	77 873 000,00	180 170 000,00	202 702 000,00	80 066 000,00	-	-	329 843 510,42	870 654 510,42
Zwiększenia, w tym:	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	47 157 258,23	79 169 294,24	309 648 697,62	472 791 915,52
Aport	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	39 923 979,70	79 169 294,24	65 453 547,73	184 546 821,67
Poniesienie nakładów	-	806 904,14	22 642 629,50	13 367 131,79	7 233 278,53	-	232 816 853,22	276 866 797,18
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-	-	-	11 378 296,67	11 378 296,67
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	107 766 971,77	170 421 390,76	-278 188 362,53	-
Zmniejszenia, w tym:	5 052 650,00	7 954 049,14	25 620 979,50	93 433 131,79	-	-	-	132 060 810,43
Sprzedaż	-	-	-	79 551 560,68	-	-	-	79 551 560,68
Aktualizacja wartości (wycena)	5 052 650,00	7 954 049,14	25 620 979,50	13 881 571,11	-	-	-	52 509 249,75
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	72 820 350,00	173 022 855,00	199 723 650,00	-	154 924 230,00	249 590 685,00	361 303 845,51	1 211 385 615,51

27

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale*	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	82 368 000,00	2 236,00	2 561 117,96	84 931 353,96
Zwiększenia, w tym:	-	-	1 742 587,79	1 742 587,79
Aport	-	-	-	-
Nabycie	-	-	1 742 587,79	1 742 587,79
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	-	-	-	-
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-
Transfery	-	-	-894 291,27	-894 291,27
Zmniejszenia, w tym:	-	21,58	-	21,58
Sprzedaż	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-
Inne	-	21,58	-	21,58
Saldo zamknięcia	82 368 000,00	2 214,42	3 409 414,48	85 779 628,90

28

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

#### 4.2. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych, obejmują:

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	<b>8 966 519,03</b>	<b>8 966 519,03</b>
Wartość brutto	8 966 519,03	8 966 519,03
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	1 593 240,05	1 593 240,05
Udzielenie pożyczek	1 593 240,05	1 593 240,05
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	8 040 631,99	8 040 631,99
Splata pożyczek	8 040 631,99	8 040 631,99
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
<b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>	<b>2 519 127,09</b>	<b>2 519 127,09</b>
Wartość brutto	2 519 127,09	2 519 127,09
Odpisy aktualizujące	-	-

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	<b>544 153,78</b>	<b>544 153,78</b>
Wartość brutto	544 153,78	544 153,78
Odpisy aktualizujące	-	-
Zwiększenia, w tym:	8 486 965,25	8 486 965,25
Udzielenie pożyczek	8 032 080,86	8 032 080,86
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	454 884,39	454 884,39
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	64 600,00	64 600,00
Splata pożyczek	64 600,00	64 600,00
Aktualizacja wartości	-	-
Inne	-	-
<b>Saldo zamknięcia, z tego:</b>	<b>8 966 519,03</b>	<b>8 966 519,03</b>
Wartość brutto	8 966 519,03	8 966 519,03
Odpisy aktualizujące	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**5. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 30 czerwca 2020

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	11 500 000,00	Wibor + marża	20.12.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania nieruchomości położonej w Katowicach, będącej własnością spółki Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie udzielone przez Cavatina Holding, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkowania wieczystego będącego własnością spółki Carbon Tower, oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	50 000 000,00	Wibor + marża	25.06.2022 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina GW, poręczenie Cavatina sp. z o.o., gwarancja BGK
Getin Noble Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	4 007 021,26	Wibor + marża	04.08.2020 (kredyt obrotowy)**	pełnomocnictwo do rachunków, pełnomocnictwo do rachunków Carbon Tower, weksel in blanco, poręczenie weksla przez Cavatina Sp. z o.o. i Cavatina Holding S.A.
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	79 879 403,03	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)***	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. przelew wierzytelności z umów najmu, z umów z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzytelności współników spłacie kredytu
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	161 466 206,46	Wibor + marża	15.05.2030	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding S.A. podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	149 978 049,21	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umów o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu

30

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	10 714 002,13	Wibor + marża	30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umów o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	2 233 000,00	Euribor + marża	01.07.2038	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	78 481,02	stałe oprocentowanie	20.01.2021	-
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	1 486 284,80	Euribor + marża	20 lat po zakończeniu inwestycji	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
<b>Razem w tym:</b>		471 342 447,91			
- część długoterminowa		450 327 465,89			
- część krótkoterminowa*		21 014 982,02			

\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki długoterminowe poza kredytami długoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych w wysokości 53 934 698,64 złotych w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych w wysokości 15 046 532,53 złotych

\*\* po dniu bilansowym spółka Cavatina GW sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zmieniający termin spłaty kredytu obrotowego na 03.08.2021 roku

\*\*\* po dniu bilansowym spółka Carbon Tower sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytowej zmieniający datę konwersji na kredyt inwestycyjny na 30.09.2021 roku

31



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**Zobowiązania z tytułu kredytów na dzień 31 grudnia 2019**

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Getin Noble Bank S.A.	Cavatina Sp. z o.o.	11 500 000,00	Wibor + marża	20.12.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania nieruchomości położonej w Katowicach, będącej własnością spółki Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., weksel in blanco, poręczenie udzielone przez Cavatina Holding, hipoteka na drugim miejscu na prawie użytkowania wieczystego będącego własnością spółki Carbon Tower, oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Carbon Tower
Alior Bank S.A.	CAVATINA GW Sp. z o.o.	14 653 974,90	Wibor + marża	31.12.2020 (kredyt obrotowy)	pełnomocnictwo do rachunków, przystąpienie do długu Cavatina Sp. z o.o., pełnomocnictwo do rachunków Cavatina Sp. z o.o.,
Getin Noble Bank S.A.	Carbon Tower Sp. z o.o.	66 062 883,31	Wibor + marża	30.09.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu, będącego własnością spółki Carbon Tower sp. z o.o., weksel in blanco, zastaw rejestrowy na udziałach spółki Carbon Tower sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA przelew wierzycielskości z umów najmu, z umowy z GW, z ubezpieczenia, umowa wsparcia pomiędzy Carbon Tower i GW oraz Carbon Tower i Cavatina Holding na wypadek przekroczenia kosztów, podporządkowanie pożyczek i wierzycielskości współników spłacie kredytu
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	151 904 267,57	Wibor + marża	14.05.2020 (konwersja na kredyt inwestycyjny)	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzycielskości z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.
Alior Bank S.A.	Tischnera Office Sp. z o.o.	2 066 182,97	Wibor + marża	15.03.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Tischnera Office sp. z o.o. przelew wierzycielskości z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach spółki Tischnera Office sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding S.A., zastaw sądowy i finansowy na rachunkach, zastaw finansowy na Rachunku Cesji, poręczenie przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników.

32

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	52 454 183,24	IRS + marża	30.09.2022	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., hipoteka na drugim miejscu tym samym transakcji skarbowych ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o., zastaw na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw na rachunkach,
Alior Bank S.A.	100k Sp. z o.o.	27 218 476,27	IRS + marża	30.06.2023	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki 100K sp. z o.o. przelew wierzycielskości z polis, umów najmu, zastaw rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach 100k sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	17 945 808,99	Wibor + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzycielskości z polis nieruchomości, przelew wierzycielskości z umów najmu, środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycielskości z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzycielskości z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	9 180 683,82	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzycielskości z polis nieruchomości, przelew wierzycielskości z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycielskości z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzycielskości z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal I Sp. z o.o.	6 812 543,04	IRS + marża	30.06.2026	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Krakowie będących własnością spółki Equal I sp. z o.o., przelew wierzycielskości z polis nieruchomości, przelew wierzycielskości z umów najmu, przelew środki z umów najmu na rachunek cesyjny, przelew wierzycielskości z umowy z Cavatina GW sp. z o.o., zastaw na rachunkach, zastaw na udziałach Equal I sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, przelew wierzycielskości z innych umów generujących przychody z nieruchomości, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	101 980 166,84	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzycielskości z polis ubezpieczeniowych, umowy o generalne wykonawstwo i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez współników, poręczenie przez Cavatina Holding S.A.

33

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	1 601 888,79	Wibor + marża	27.06.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o., przelew wierzytelności z polis ubezpieczeniowych i umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw sądowy na rachunkach, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy, blokada środków na rachunku, poręczenie przez Cavatina Holding SA
Alior Bank S.A.	Equal III Sp. z o.o.	38 875 139,00	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 20.05.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Krakowie będącego własnością spółki Equal III sp. z o.o. przelew wierzytelności z umów najmu, zastaw sądowy i cywilny na udziałach Equal III sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, zastaw rejestrowy na rachunkach, kaucja 2 329 tys. zł do osiągnięcia ICR=1, podporządkowanie pożyczek udzielonych przez wspólników, poręczenie przez Cavatina Holding SA.
Alior Bank S.A.	Cavatina SPV4 Sp. z o.o.	7 500 000,00	Wibor + marża	17.04.2020	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie własności gruntów położonych w Krakowie będącego własnością spółki Cavatina SPV 4 sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina GW sp. z o.o., podporządkowanie pożyczek udzielonych przez podmioty powiązane.
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	2 129 250,00	Euribor + marża	01.07.2038	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
Monte dei Paschi di Siena S.P.A.	Pensieri di Cavatina srl	1 417 228,80	Euribor + marża	20 lat po zakończeniu inwestycji	Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach będących własnością spółki Pensieri di Cavatina srl
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	82 837 819,80	Wibor + marża	dzień konwersji, nie później niż 30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu

34

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Kredytodawca	Kredytobiorca	Zobowiązanie z tytułu kredytu (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BGK S.A.	Cavatina Office sp. z o.o.	4 525 488,48	Wibor + marża	30.07.2021	Hipoteka na pierwszym miejscu ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Warszawie, będącego własnością spółki Cavatina Office sp. z o.o., poręczenie przez Cavatina Holding, pełnomocnictwo do rachunków, przelew wierzytelności z umów najmu, z umowy o GW, z umów o dokumentację projektową, z ubezpieczenia, z umowy o gwarancję pokrycia przekroczonych kosztów zawartej z Cavatina Holding, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach, zastaw rejestrowy na udziałach Cavatina Office Sp. z o.o. posiadanych przez spółkę Cavatina Holding SA, podporządkowanie pożyczek udzielonych kredytobiorcy i wierzytelności spłacie kredytu, oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy i Cavatina Holding, blokada środków na rachunku rezerwy obsługi długu
<b>Razem w tym:</b>		<b>600 665 985,82</b>			
- część długoterminowa		553 386 117,96			
- część krótkoterminowa*		47 279 867,86			

\* w bilansie w pozycji kredyty i pożyczki krótkoterminowe poza kredytami krótkoterminowymi ujęte są również zobowiązania z tytułu pożyczek od podmiotów niepowiązanych oraz z tytułu kart kredytowych w wysokości 43 303 897,50 zł

**Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 30 czerwca 2020 roku**

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria B, BA, BB, BC	2 589 795,96	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C	10 615 586,62	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku
<b>Razem w tym:</b>	<b>13 205 382,58</b>			
- część długoterminowa	10 615 586,62			
- część krótkoterminowa	2 589 795,96			

35

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

**Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku**

obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Obligacje seria A*	46 658 943,36	WIBOR + marża	30.06.2020	zastaw rejestrowy na akcjach spółki Murapol SA
Obligacje seria B, BA, BB, BC	2 514 943,25	stałe oprocentowanie	wykup transzami: 31.07.2020, 30.09.2020	-
Obligacje seria C**	29 840 544,63	WIBOR + marża	30.06.2022	Hipoteka na gruncie w Gdańsku, zastaw rejestrowy na akcjach Murapol SA
Obligacje seria D***	19 192 000,00	WIBOR + marża	30.06.2020	hipoteka na gruncie w Krakowie
<b>Razem w tym:</b>	<b>98 206 431,24</b>			
- część długoterminowa	29 268 162,67			
- część krótkoterminowa	68 938 268,57			

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

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

\*\*\*Obligacje serii D zostały wykupione w terminie zapadalności.

**Pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe**

	30 czerwca 2020 roku	31 grudnia 2019 roku
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	311 886,56	595 537,28
Zobowiązania z tytułu pożyczek	15 046 532,53	43 296 694,53
Zobowiązania z tytułu kart kredytowych i debetowych	-	7 202,97
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	7 355 480,95	595 537,28
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>22 713 900,04</b>	<b>44 494 972,06</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 563 819,97	-
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	3 425 609,44	4 932 279,90
Zobowiązania z tytułu pożyczek	53 934 698,64	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>60 924 128,05</b>	<b>4 932 279,90</b>

36

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

## 6. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY

Rodzaj zobowiązania	Saldo zobowiązania na 30 czerwca 2020 roku	Rodzaj zabezpieczenia
Pożyczka otrzymana od jednostki niepowiązanej	15 046 532,53	Hipoteka na gruncie we Wrocławiu
<b>Razem</b>	<b>15 046 532,53</b>	

Szczegółowe zestawienie pozostałych ustanowionych zabezpieczeń opisane zostało w notcie nr 5.

## 7. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKI POWIĄZANE I STOWARZYSZONE GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Zobowiązania warunkowe na dzień 30 czerwca 2020

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/Gwarant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 30 czerwca 2020 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Getin Noble Bank S.A.	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	1 400 000,00	31.12.2025	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej
gwarancja bankowa	Getin Noble Bank S.A.	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	323 000,00	31.12.2020	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Tischnera
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	MOS Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 406 800,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamentum Office
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	Ormelle Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	2 957 354,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. A
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	Osiglia Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	6 924 280,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. B
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	Oncino Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	10 390 800,00	31.05.2025	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Equal Business Park bud. C
gwarancja czynszowa	Cavatina Holding S.A.	Ormelle Sp. z o.o., Osiglia Sp. z o.o., Oncino Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	23 799 314,00	31.05.2022	zabezpieczenie ryzyka utraty najemców i/lub czynszów przez kupujących Equal Business Park bud. A, B i C (Beneficjentów)
gwarancja czynszowa	Diamentum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	nd	uzależniona od stopnia komercjalizacji budynku	do czasu wynajęcia wolnej powierzchni, nie później niż 31.03.2025	zwrot wartości czynszów niewynajętej w Diamentum Office
<b>RAZEM</b>				<b>49 201 548,00</b>		

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

Zobowiązania warunkowe na dzień 31 grudnia 2019

Rodzaj zobowiązania	Poręczyciel/ Gwarant	Beneficjent	Podmiot udzielający finansowania	Wartość zobowiązania na 31 grudnia 2019 roku	Termin	Przeznaczenie
gwarancja bankowa	Getin Noble Bank S.A.	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	1 400 000,00	31.12.2025	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Wielickiej
gwarancja bankowa	Getin Noble Bank S.A.	Zakład Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie	Getin Noble Bank S.A.	323 000,00	31.12.2020	zabezpieczenie ew. roszczeń z tytułu realizacji inwestycji drogowych realizowanych przez Cavatina Sp. z o.o. przy ul. Tischnera
gwarancja bankowa	Alior Bank S.A.	MOS Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	3 406 800,00	31.08.2024	zabezpieczenie zobowiązań z tytułu gwarancji jakości wystawionej przez Cavatinę GW sp. z o.o. na roboty budowlane wykonane przy budowie nieruchomości Diamantum Office
gwarancja czynszowa	Diamantum Office Sp. z o.o.	MOS Sp. z o.o.	nd	uzależniona od stopnia komercjalizacji budynku	do czasu wynajęcia wolnej powierzchni, nie później niż 31.03.2025	zwrot wartości czynszów niewynajętej powierzchni w Diamantum Office
<b>RAZEM</b>				<b>5 129 800,00</b>		

## 8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Inne rozliczenia krótkoterminowe obejmują między innymi rozliczenia międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji w wysokości 79 747 810,00 złotych.

## 9. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2020 i 2019 była następująca:

Rodzaj działalności	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
<b>1. sprzedaż usług</b>	<b>29 799 430,93</b>	<b>37 906 040,29</b>
- najem powierzchni biurowych	21 933 372,76	23 797 080,72
- wykonanie aranżacji	4 485 060,39	9 581 670,96
- usługi pozostałe	3 380 997,78	4 527 288,61
<b>2. sprzedaż towarów i materiałów</b>	<b>918 739,08</b>	<b>1 579 722,61</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>30 718 170,01</b>	<b>39 485 762,90</b>

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w latach 2020 i 2019 była następująca:

Obszar działalności	Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku
<b>1. Sprzedaż krajowa (Polska)</b>	<b>30 718 107,83</b>	<b>39 341 821,39</b>
<b>2. Sprzedaż poza kraj</b>	<b>62,18</b>	<b>143 941,51</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>30 718 170,01</b>	<b>39 485 762,90</b>



Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

# 10. POZOSTALE PRZYCHODY OPERACYJNE

	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	123 277 163,56	132 037 571,93
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	123 277 163,56	132 037 571,93
Przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych*	433 743 996,37	79 551 560,56
Koszt sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	- 433 743 996,37	- 79 551 560,56
Inne przychody operacyjne, w tym:	1 785 447,77	2 553 552,88
- otrzymane zwroty kosztów postępowań	749 504,40	-
- kary	774 037,91	1 927 110,13
- inne	261 905,46	626 442,75
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>125 062 611,33</b>	<b>134 591 124,81</b>

\* W I półroczu 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C) w Krakowie. Cena sprzedaży budynku A wyniosła 72,2 mln zł, budynku B 165,7 mln zł, budynku C 195,9 mln zł. W 2019 roku sprzedana została nieruchomość biurowa Diamantium Office we Wrocławiu, cena sprzedaży wyniosła 79,9 mln zł.

# 11. POZOSTALE KOSZTY OPERACYJNE

	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	5 575,41	-
- strata z tytułu rozchodu środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	5 575,41	-
Inne koszty operacyjne, w tym:	4 365 187,92	3 323 780,35
- darowizny	3 588 339,31	16 124,19
- odpisane należności	639 500,00	238 664,50
- koszty likwidacji środków trwałych	-	48 909,17
- koszty produkcji filmowej	-	675 921,76
- inne	530 327,61	2 344 160,73
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>4 763 742,33</b>	<b>3 323 780,35</b>

# 12. PRZYCHODY FINANSOWE

	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Odsetki w tym:	264 913,02	265 592,59
- odsetki od pożyczek udzielonych	141 148,59	210 679,18
- odsetki od należności handlowych	68 031,17	3 263,37
- odsetki bankowe	35 552,23	51 629,43
- odsetki pozostałe	20 181,03	20,61
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych*	13 294 400,81	-
Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym:	1 354 036,46	4 578 566,52
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 354 036,46	4 578 566,52
Inne, w tym:	-	361 457,80
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	127 538,52
- pozostałe przychody finansowe	-	233 919,28
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>14 913 350,29</b>	<b>5 205 616,91</b>

\* Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych dotyczy sprzedaży akcji spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

### 13. KOSZTY FINANSOWE

	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Odsetki, w tym:	13 979 312,98	14 698 242,10
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	1 619 992,35	865 788,81
- odsetki od zobowiązań handlowych	853,20	1 509,82
- odsetki budżetowe	2 742,75	228 504,23
- odsetki bankowe	9 301 986,58	11 399 267,79
- odsetki od obligacji	132 207,83	927 807,44
- zrealizowane koszty instrumentów pochodnych IRS	2 890 995,03	1 218 327,01
- odsetki pozostałe	30 535,24	57 037,00
Strata ze zbycia inwestycji finansowych:	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji finansowych, w tym:	-	-
- przeszacowanie aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu	-	-
- odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych	-	-
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	-
Inne, w tym:	15 248 702,92	3 433 968,80
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	13 797 434,41	-
- utworzone rezerwy	-	-
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	27 213,23	2 811 168,61
- pozostałe koszty finansowe	1 424 055,28	622 800,19
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>29 228 015,90</b>	<b>18 132 210,90</b>

### 14. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY SKONSOLIDOWANYMI BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

<i>Należności:</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	-3 364 081,88	-10 832 524,85
<b>Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>-3 364 081,88</b>	<b>-10 832 524,85</b>

<i>Zobowiązania:</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	-67 542 871,20	310 855 793,61
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	103 646 204,24	-227 234 085,60
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	85 001 048,66	-680 413,61
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	-3 268 215,34	-609 733,37
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu niewypłaconych dywidend	-	-10 000 000,00
<b>Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>117 836 166,36</b>	<b>72 331 561,03</b>

<i>Rozliczenia międzyokresowe:</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	14 764 315,24	3 490 465,14
<b>Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>14 764 315,24</b>	<b>3 490 465,14</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
 30 czerwca 2020 roku (w złotych)

<i>Zapasy:</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-36 661 012,33	-3 987 869,91
Przeniesienie zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-11 378 296,67
<b>Zmiana stanu zapasów w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>-36 661 012,33</b>	<b>-15 366 166,58</b>

#### 15. TRANSAKCJE ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązanymi w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2020 roku i w poprzednim roku obrotowym nie odbiegały od warunków rynkowych.

#### 16. INSTRUMENTY FINANSOWE

##### Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych i kursów wymiany walut, którym zarządza za pomocą instrumentów pochodnych oraz innych instrumentów finansowych.

##### Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej.

Grupa stosuje politykę zarządzania kosztami oprocentowania polegającą na wykorzystaniu instrumentów pochodnych (kontraktów SWAP na stopę procentową).

##### Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt walutowy denominowany w EUR oraz dokonywania przez jednostkę operacyjną 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 SWAP oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.

##### 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 ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.  
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia  
30 czerwca 2020 roku (w złotych)

## 17. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 3 września 2020 roku sprzedane zostało poza Grupę 65% udziałów spółki Cavatina Office Sp. z o.o. będącej właścicielem nieruchomości inwestycyjnej Chmielna 89 w Warszawie.

*Sporządził*

**BARBARA  
FALEWICZ** Elektronicznie  
podpisany przez  
BARBARA FALEWICZ  
Data: 2020.10.14  
12:18:38 +02'00'

*Dyrektor Działu Księgowości*

Barbara Falewicz

*Podpisy Zarządu*

**Michał Piotr  
Dziuda** Elektronicznie  
podpisany przez  
Michał Piotr Dziuda  
Data: 2020.10.14  
12:40:35 +02'00'

*Prezes Zarządu*

Michał Dziuda

Kraków, 14 października 2020 roku

**VII. ZAŁĄCZNIKI**
**7.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta**

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

**KRAJOWY REJESTR SĄDOWY**

Stan na dzień 15.12.2020 godz. 22:17:11

**Numer KRS: 0000690167**
**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	16.08.2017		
Ostatni wpis	Numer wpisu	29	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	KR.XI NS-REJ.KRS/28759/20/505	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE, XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

**Dział 1**

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 368028192, NIP: 6793154645
3.Firma, pod którą spółka działa	CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat KRAKÓW, gmina KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. WIELICKA, nr 28B, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-552, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@CAVATINA.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.CAVATINA.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	



Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	19.07.2017 R. NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ, REP.A NR 1467/2017
	2	29.09.2017R., REP. A NR 2127/2017 NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU-BIAŁEJ ZMIANA § 6 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.02.2018R., NOTARIUSZ KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, REP.A NR 2140/2018, ZMIANA ART.6 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 31.07.2018 R., NOTARIUSZ KATARZYNA GRUSZCZYŃSKA KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, REP. A NR 8739/2018, ZMIANA ART. 6 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI
	5	28.11.2019R., NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKO-BIAŁEJ, REP. A NR 4164/2019. DODANIE UST. 6 W ART. 6 STATUTU SPÓŁKI.
	6	03.01.2020 R., REPERTORIUM A NR 22/2020, NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W BIELSKU BIAŁEJ, ZMIANA ART.18 UST.2
	7	15.07.2020, REP. A NR 2581/2020, NOTARIUSZ ANETA KENSOŃ, KANCELARIA NOTARIALNA ANETA KENSOŃ W BIELSKU - BIAŁEJ DODANIE UST. 7 W ART.6 STATUTU SPÓŁKI

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	CAVATINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	360087947
	4. Numer KRS	0000528885
	6. Czy wspólnik posiada całość akcji spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1. Wysokość kapitału zakładowego		226 176 574,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego		75 000,00 ZŁ
3. Liczba akcji wszystkich emisji		226176574
4. Wartość nominalna akcji		1,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		226 176 574,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		6 070 558,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1	120 218 637,00 ZŁ
	2	55 394 789,00 ZŁ
	3	50 463 148,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	100000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	120218637
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1. Nazwa serii akcji	C
	2. Liczba akcji w danej serii	55394789
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1. Nazwa serii akcji	D
	2. Liczba akcji w danej serii	50463148
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	TAK

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI I SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W JEJ IMIENIU UPOWAŻNIENI SĄ: A)PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE B)KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DZIUDA
	2.Imiona	MICHAŁ PIOTR
	3.Numer PESEL/REGON	61053101018
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MALARZ
	2.Imiona	RAFAŁ
	3.Numer PESEL/REGON	85051811858
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DRAGA
	2.Imiona	DANIEL DOMINIK
	3.Numer PESEL/REGON	84020908416
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA

Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	DZIUDA
	2.Imiona	FILIP MIKOŁAJ
	3.Numer PESEL	89111407331
2	1.Nazwisko	KULEJEWSKI
	2.Imiona	SEBASTIAN WOJCIECH
	3.Numer PESEL	83011600876
3	1.Nazwisko	JASIŃSKI
	2.Imiona	PIOTR
	3.Numer PESEL	75092705177
4	1.Nazwisko	DZIUDA
	2.Imiona	PAULINA
	3.Numer PESEL	92031712087

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

### Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	2	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	3	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	5	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	6	63, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
	7	63, 11, Z, PRZETWARZANIE DANYCH; ZARZĄDZANIE STRONAMI INTERNETOWYMI (HOSTING) I PODOBNA DZIAŁALNOŚĆ
	8	62, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM I DORADZTWEM W ZAKRESIE INFORMATYKI ORAZ DZIAŁALNOŚĆ POWIĄZANA
	9	72, , , BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania	1	11.07.2018	OD 16.08.2017 DO 31.12.2017
	2	10.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

finansowego	3	09.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 16.08.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 16.08.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 16.08.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	03.08.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	08.08.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2017

#### Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów



Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

## Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

## Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

## Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

## Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 23.11.2020

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.ms.gov.pl)

## 7.2. Ujednolicony i aktualny tekst statutu spółki Emitenta

### CAVATINA HOLDING S.A. z siedzibą w Krakowie

#### tekst jednolity

#### I. Postanowienia ogólne

##### Art. 1.

1. Spółka działa pod firmą: CAVATINA HOLDING spółka akcyjna.
2. Spółka może używać skrótu firmy: CAVATINA HOLDING S.A.
3. Siedzibą Spółki jest Kraków.
4. Założycielem Spółki jest spółka Cavatina sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.
5. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.
6. W niniejszym Statucie wyrażenia pisane z wielkiej litery rozumieć należy następująco:
  - 1) Spółka – CAVATINA HOLDING spółka akcyjna;
  - 2) Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd - odpowiednie organy Spółki;
  - 3) Akcjonariusz - akcjonariusz Spółki;
  - 4) Statut - Statut Spółki.

#### II. Przedmiot działalności Spółki

##### Art. 2.

Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.

##### Art. 3.

Spółka może powoływać i prowadzić oddziały, filie, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne oraz może przystępować do innych spółek w kraju i za granicą.

##### Art. 4.

Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, jest:

- 1) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z),
- 2) Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z),
- 3) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),
- 4) Reklama (PKD 73.1),
- 5) Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (PKD 70.11.Z),
- 6) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z),
- 7) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z),
- 8) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),
- 9) Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 63.99.Z),
- 10) Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność (PKD 63.11.Z),
- 11) Działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana (PKD 62),
- 12) Badania naukowe i prace rozwojowe (PKD 72);
- 13) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41);
- 14) Roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
- 15) Działalność wydawnicza (PKD 58);
- 16) Działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych (PKD 59);
- 17) Nadawanie programów ogólnodostępnych i abonamentowych (PKD 60);
- 18) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
- 19) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- 20) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z);
- 21) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z).

**Art. 5.**

Jezeli podjęcie lub prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ustalonym w Art. 4 niniejszego Statutu, wymaga uzyskania zgody, zezwolenia lub koncesji, rozpoczęcie lub prowadzenie takiej działalności może nastąpić po uzyskaniu takiego zezwolenia, zgody lub koncesji.

**III. Kapitał zakładowy**

**Art. 6.**

1. Kapitał zakładowy wynosi 226.176.574,00 (słownie: dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery) złotych i dzieli się na:
  - a) 100.000 (sto tysięcy) akcji na okaziciela serii A o numerach od 000001 do 100000, o wartości nominalnej po 1,00 (jeden) złoty każda akcja, pokrytych w całości przed zarejestrowaniem Spółki wkładem pieniężnym w kwocie 100.000,00 (sto tysięcy) złotych;
  - b) 120.218.637 (słownie: sto dwadzieścia milionów dwieście osiemnaście tysięcy sześćset trzydzieści siedem) akcji imiennych serii B o numerach od 00000001 do 120218637, o wartości nominalnej po 1,00 (jeden) złoty każda akcja, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 120.218.637,77 (słownie: sto dwadzieścia milionów dwieście osiemnaście tysięcy sześćset trzydzieści siedem i 77/100) złotych
  - c) 55.394.789 (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt dziewięć) akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda, o numerach od 00000001 do 55394789, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 55.394.789,95 (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt dziewięć i 95/100) złotych,
  - d) 50.463.148 (słownie: pięćdziesiąt milionów czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści osiem) akcji imiennych serii D o wartości nominalnej 1,00 (słownie: jeden) złoty każda, o numerach od 00000001 do 50463148, pokrytych w całości wkładem niepieniężnym o wartości 50.463.148,44 (słownie: pięćdziesiąt milionów czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści osiem i 44/100) złotych.
2. Kapitał zakładowy zostanie pokryty w całości wkładem pieniężnym do dnia zarejestrowania Spółki.
3. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji (imiennych i na okaziciela) wydawanych za wkłady pieniężne albo za wkłady niepieniężne, albo w drodze podwyższenia wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych już akcji. Na zasadach wynikających z Kodeksu spółek handlowych kapitał zakładowy może być podwyższony ze środków Spółki.
4. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa objęcia nowych akcji, jak również inne papiery wartościowe.
5. Przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółki.
6. Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 3/11/2019 z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie emisji imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy w całości oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii B z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy w całości („Uchwała”) kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie większą niż 1.027.324,00 zł poprzez emisję nie więcej niż 5.043.264 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł, każda, które zostaną pokryte wkładami pieniężnymi, w celu wykonania praw objęcia Akcji serii E przez posiadaczy imiennych warrantów subskrypcyjnych, emitowanych zgodnie z Uchwałą.
7. Na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 2/7/2020 oraz 3/7/2020 z dnia 15 lipca 2020 roku w sprawie emisji imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy w całości oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy w całości („Uchwała”) kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę nie większą niż 1.027.324,00 zł poprzez emisję nie więcej niż 1.027.324 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1,00 zł, każda, które zostaną pokryte wkładami pieniężnymi, w celu wykonania praw objęcia Akcji serii B przez posiadaczy imiennych warrantów subskrypcyjnych, emitowanych zgodnie z Uchwałą.

**Art. 7.**



Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą Akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego Akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego. Uchwała o zmianie Statutu w sprawie umorzenia akcji powinna być umotywowana.

**Art. 8.**

1. Zarząd może w terminie do dnia 1 lipca 2020 roku dokonać jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 75.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) w trybie przewidzianym przez art. 444 i nast. Kodeksu spółek handlowych.
2. O ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej Zarząd jest upoważniony do decydowania o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.
3. Akcje wydawane w ramach kapitału docelowego mogą być obejmowane za wkłady pieniężne lub niepieniężne.
4. Uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego, wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne, zawarcia umowy o subemisję inwestycyjną, subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji, wymagają zgody Rady Nadzorczej.
5. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd w ramach upoważnienia do podwyższania kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego może emitować warianty subskrypcyjne, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż okres, na który zostało udzielone Zarządowi upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, jest upoważniony do: ustalania warunków emisji warrantów - w tym nieodpłatności lub odpłatności i ceny emisyjnej, warunków i terminów wykonywania praw do objęcia lub zapisu na akcje Spółki, warunków ich umarzania.

**IV. ORGANY SPÓŁKI**

**Art. 9.**

Organami Spółki są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd.

A. Walne Zgromadzenie.

**Art. 10.**

1. Walne Zgromadzenie może odbywać się jako Zwyczajne albo Nadzwyczajne.
2. Walne Zgromadzenie uchwała swój Regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.
3. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się w siedzibie Spółki, w Warszawie, w Bielsku-Białej, w Poznaniu, w Gdańsku bądź we Wrocławiu.

**Art. 11.**

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się najpóźniej w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Jeżeli Zarząd w przepisany terminie nie zwoła Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, prawo zwołania takiego zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, o ile niniejszy Statut bądź powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej. Rada Nadzorcza ma prawo zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli uzna to za wskazane.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.
5. Akcjonariusze lub Akcjonariusz reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego może żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.



**Art. 12.**

1. Walne Zgromadzenie jest ważne, o ile reprezentowane są na nim akcje reprezentujące co najmniej 50% kapitału zakładowego Spółki, z zastrzeżeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie nieobecności także Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub osoba wyznaczona przez Zarząd.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że powszechnie obowiązujący przepis prawa lub niniejszy Statut stanowią inaczej.

**Art. 13.**

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy, poza innymi kompetencjami zastrzeżonymi w Statucie lub przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa:
  - a. powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - b. zatwierdzanie dokonania kooptacji członków Rady Nadzorczej zgodnie z Art. 14 ust. 3 Statutu
  - c. zmiana Statutu;
  - d. podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
  - e. rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków;
  - f. podejmowanie uchwał dotyczących emisji przez Spółkę obligacji zamiennych na akcje lub obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji Spółki oraz innych papierów wartościowych;
  - g. ustalanie zasad oraz wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej;
  - h. podejmowanie uchwał dotyczących połączenia, przekształcenia oraz podziału Spółki;
  - i. rozwiązanie Spółki oraz wybór likwidatorów;
  - j. wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
  - k. postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru.
2. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym, jak również obciążenie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym hipoteką, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

**B. Rada Nadzorcza.****Art. 14.**

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 (trzech) do 6 (sześciu) członków, powoływanych przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej. Liczbę członków Rady Nadzorczej każdej kadencji określa Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa, Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 6 (sześciu) członków.
2. Określenia liczby członków Rady Nadzorczej pierwszej kadencji i ich powołania (w tym Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej) dokona założyciel Spółki przy jej zawiązaniu.
3. W przypadku rezygnacji lub śmierci jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej przed upływem jej kadencji, na skutek której skład Rady Nadzorczej liczy mniej niż 3 (trzech) członków albo mniej niż liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji wskazana w odpowiedniej uchwale Walnego Zgromadzenia, pozostali członkowie Rady Nadzorczej, w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia powzięcia wiedzy o ww. okoliczności, mogą dokonać wyboru jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej, tak aby w skład Rady Nadzorczej wchodziło 3 (trzech) członków albo tylu członków, ilu wynika ze wspomnianej uchwały Walnego Zgromadzenia. Wyboru określonego w zdaniu poprzedzającym dokonuje się poprzez pisemne głosowanie przeprowadzane przez pozostałych członków Rady Nadzorczej nad zgłaszanymi przez nich kandydaturami, przy czym wybrany w tym trybie do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej zostanie kandydat, który otrzymał największą liczbę głosów „za”. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w trybie określonym w zdaniu poprzednim kończy się z upływem kadencji pozostałych członków Rady Nadzorczej albo z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia, które nie podejmie uchwały zatwierdzającej dokonanie kooptacji konkretnego członka Rady Nadzorczej. Od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa,

wskazane w niniejszym ust. 3 uprawnienie członków Rady Nadzorczej do kooptacji przysługuje pozostałym członkom Rady Nadzorczej, gdy wskutek rezygnacji lub śmierci jednego lub większej liczby członków Rady Nadzorczej powołanych przez Walne Zgromadzenie przed upływem jej kadencji skład Rady Nadzorczej liczy mniej niż 5 (pięciu) członków albo mniej niż liczba członków Rady Nadzorczej danej kadencji wskazana w odpowiedniej uchwale Walnego Zgromadzenia.

4. Kadencja Rady Nadzorczej jest wspólna i trwa 3 (trzy) lata.
5. Każdy Członek Rady Nadzorczej może zostać wybrany na kolejne kadencje.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości oraz na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie. Określenie wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej pierwszej kadencji dokona założyciel.
7. Rada Nadzorcza działa zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą, który dla wejścia w życie wymaga zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

#### Art. 15.

1. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz postanowieniach Statutu.
2. Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych każdorazowo określając termin takiej delegacji oraz zakres przedmiotowy.
3. Rada Nadzorcza może zawiesić w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu.
4. W przypadku delegowania członka Rady Nadzorczej do wykonywania czynności członka Zarządu, zawieszeniu ulega jego mandat w Radzie Nadzorczej i prawo do wynagrodzenia za sprawowanie funkcji członka Rady Nadzorczej.

#### Art. 16.

1. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej Przewodniczący, a w przypadku jego nieobecności lub innej długotrwałej przeszkody w wykonywaniu funkcji, jego obowiązki pełni Wiceprzewodniczący.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Zarząd oraz powinno się ono odbyć w terminie 14 (czternastu) dni od daty rozpoczęcia danej kadencji Rady Nadzorczej. Postanowienie wskazane w zdaniu poprzedzającym nie dotyczy Rady Nadzorczej pierwszej kadencji, powołanej przez założyciela Spółki.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym, przez jej Przewodniczącą z inicjatywy własnej, na wniosek Zarządu lub członka Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności lub innej długotrwałej przeszkody w wykonywaniu funkcji przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej, posiedzenia Rady Nadzorczej może zwoływać jej Wiceprzewodniczący.
4. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania odpowiedniego wniosku, wnioskodawca może zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej samodzielnie, podając datę, miejsce (w miejscowości będącej siedzibą Spółki) i proponowany porządek obrad.
5. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej uznaje się za skuteczne, o ile zostanie ono wysłane co najmniej 7 (siedem) dni przed planowanym terminem jego odbycia listami poleconymi lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (na adresy wskazane Spółce przez każdego członka Rady Nadzorczej).
6. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej powinno określać datę, miejsce i proponowany porządek obrad. Razem z zaproszeniem na posiedzenie Rady Nadzorczej należy przesłać również wszelkie materiały niezbędne do rozpatrzenia spraw mających być przedmiotem obrad Rady Nadzorczej.
7. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków (w tym Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej), a wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zaproszeni.
8. Rada Nadzorcza nie może podejmować uchwał w sprawach nieprzewidzianych w zaproszeniu na posiedzenie Rady Nadzorczej, chyba że na posiedzeniu tym obecni są wszyscy jej członkowie i żaden z nich nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.
9. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych, zaś w przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącą Rady Nadzorczej.
10. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość, o ile zapewniona zostanie możliwość bezpośredniego komunikowania się wszystkich członków



Rady Nadzorczej. O wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość w ramach posiedzenia Rady Nadzorczej decyduje osoba zwołująca konkretne posiedzenie Rady Nadzorczej.

11. Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość z wyłączeniem spraw, w których głosowanie w taki sposób zostało wyłączone na mocy przepisów Kodeksu spółek handlowych. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do zarządzenia głosowania w trybie określonym w zdaniu pierwszym uprawnione są osoby posiadające kompetencje do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej.
12. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej z wyłączeniem spraw, w których oddanie głosu w taki sposób zostało wyłączone na mocy przepisów Kodeksu spółek handlowych. Oddanie głosu na piśmie nie może jednak dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
13. Posiedzenie Rady Nadzorczej może się odbyć bez formalnego zwołania, jeśli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia i potwierdzą to pismem lub złożą podpisy na liście obecności.

#### Art. 17.

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy sprawowanie stałego nadzoru nad działalnością Spółki i wykonywanie uprawnień i obowiązków prawem przewidzianych, a w szczególności:
  - a. powoływanie i odwoływanie Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu;
  - b. ustalenie wynagrodzeń i warunków zatrudnienia członków Zarządu;
  - c. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu;
  - d. delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
  - e. ocena sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
  - f. ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny;
  - g. reprezentowanie Spółki w umowach oraz innych czynnościach prawnych z członkami Zarządu, a także w sporach między członkami Zarządu a Spółką, o ile Walne Zgromadzenie nie postanowi inaczej;
  - h. udzielanie członkom Zarządu pozwolenia na pełnienie funkcji w organach nadzorczych lub zarządzających innych podmiotów, z wyjątkiem podmiotów należących do grupy kapitałowej Spółki;
  - i. nadzorowanie wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia;
  - j. opiniowanie wszelkich istotnych spraw przedkładanych przez Zarząd do rozpatrzenia Walnemu Zgromadzeniu, zarówno zwyczajnemu jak i nadzwyczajnemu, a w szczególności projektów uchwał;
  - k. opiniowanie rocznych oraz wieloletnich planów finansowych Spółki, a także strategii Spółki;
  - l. zatwierdzanie regulaminu Zarządu;
  - m. wybór podmiotu (firmy audytorskiej) uprawnionego do badania lub przeglądu sprawozdań finansowych sporządzonych przez Spółkę;
  - n. wyrażenie zgody na dokonanie przez Zarząd czynności wymienionych w Art. 20 Statutu.

#### C. Zarząd.

#### Art. 18.

1. Zarząd składa się z od 1 (jednego) do 3 (trzech) członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Liczbę członków Zarządu każdej kadencji i funkcję w Zarządzie określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Określenia liczby członków Zarządu pierwszej kadencji oraz wyboru tych członków dokona założyciel Spółki przy jej zawiązaniu.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego Spółkę reprezentować może Prezes Zarządu samodzielnie, 2 (dwóch) członków Zarządu łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem.

3. Kadencja każdego członka Zarządu trwa 5 (pięć) lat. Członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Walne Zgromadzenie.

#### **Art. 19.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza i rozporządza jej majątkiem ruchomym i nieruchomym oraz prawami przysługującymi Spółce, podejmuje uchwały i decyzje we wszelkich sprawach niezastrzeżonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa lub Statutem Spółki dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
2. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, a w szczególności zwołuje posiedzenia Zarządu oraz przewodniczy im, a także określa zakres obowiązków pozostałych członków Zarządu.
3. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
4. Zarząd jednomyślnie postanawia o udzieleniu prokury. Odwołać prokurę może każdy z członków Zarządu.
5. Zarząd działa zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Zarząd, który dla wejścia w życie wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

#### **Art. 20.**

Zarząd zobowiązany jest uzyskać zgodę Rady Nadzorczej na dokonanie czynności związanych z:

1. nabyciem i zbyciem nieruchomości lub udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziałów w tym prawie;
2. zawiązywaniem i rozwiązywaniem spółek prawa handlowego oraz przystępowaniem do spółek prawa handlowego, a także wykonywaniem prawa głosu z tytułu uczestnictwa w spółkach prawa handlowego;
3. nabywaniem i zbywaniem udziałów oraz akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych praw uczestnictwa w tych spółkach;
4. zawieraniem umów kredytów, pożyczek (za wyjątkiem podmiotów stanowiących podmioty zależne od Spółki w rozumieniu odpowiednich przepisów polskiej ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości), poręczeń, przystąpienia do długu lub innych o podobnym charakterze;
5. emisją obligacji.

### **V. Rachunkowość spółki**

#### **Art. 21.**

1. Struktura organizacyjna Spółki określona jest w Regulaminie organizacyjnym przyjętym przez Zarząd w drodze uchwały.
2. Zarząd może także wydawać regulaminy określające: zasady rachunkowości, zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy oraz inne wynikające z bieżących potrzeb Spółki.

#### **Art. 22.**

1. Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy.
2. Pierwszy rok obrachunkowy Spółki kończy się w dniu 31.12.2017 r.

#### **Art. 23.**

1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku, przeznaczonym uchwałą Walnego Zgromadzenia do podziału pomiędzy Akcjonariuszy (dywidenda).
2. Zysk przeznaczony do podziału rozdziela się pomiędzy Akcjonariuszy proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji, a jeśli akcje nie są całkowicie pokryte, proporcjonalnie do wysokości dokonanych wpłat.
3. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd Spółki może, za zgodą Rady Nadzorczej Spółki, dokonywać wypłat zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy.

#### **Art. 24.**

Spółka na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia może tworzyć lub likwidować, stosownie do potrzeb, kapitały rezerwowe i inne kapitały przewidziane przez przepisy prawa.

#### **VI. Postanowienia końcowe**

##### **Art. 25.**

W razie likwidacji Spółki likwidatorami będą członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.

##### **Art. 26.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących przepisów prawa."



---

### 7.3. Warunki Emisji Obligacji

#### ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII E:

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII E**  
**EMITOWANYCH PRZEZ:**  
**CAVATINA HOLDING S.A.**  
**Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**  
(tekst jednolity)

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji **serii E** (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**CAVATINA Holding S.A.** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Wielickiej 28b, 30-552 Kraków, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, REGON: 368028192, NIP: 6793154645, o kapitale zakładowym w wysokości 226 176 574 PLN, (dalej zwana: „**Emitentem**”).

**1. DEFINICJE**

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia w formie Poręczenia, przy czym funkcję Administratora Zabezpieczeń pełnić będzie BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020; Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie podmiotu pełniącego tę funkcję;
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.3. „**Aktywa Netto**” oznacza sumę aktywów wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela pomniejszoną o:
  - 1.3.1. środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela oraz
  - 1.3.2. wartość firmy wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela;
- 1.4. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW;
- 1.5. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.6. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.7. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.8. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.9. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 12.2 Warunków Emisji;
- 1.10. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 12.1 Warunków Emisji;
- 1.11. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.12. „**Formularz Zapisu**” oznacza prawidłowo wypełniony i podpisany przez adresata Propozycji Nabycia formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji;
- 1.13. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.14. „**Grupa Emitenta**”, oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLEPSKI

- 1.15. „**Grupa Poręczyciela**” oznacza Poręczyciela oraz Podmioty Zależne Poręczyciela;
- 1.16. „**Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Poręczyciela ogółem;
- 1.17. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „**Klient Instytucjonalny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b) lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
- 1.19. „**Klient Indywidualny**” oznacza podmiot niebędący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.20. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.21. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.22. „**Marża**” oznacza 6,5% (sześć procent 50/100) w skali roku;
- 1.23. „**Materiały informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta, (iii) o ile Emitent podjął decyzję o ich sporządzeniu, półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta, (iv) sporządzone zgodnie z Ustawą o Rachunkowości roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Poręczyciela oraz roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela wraz z opinią biegłego rewidenta, zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto (wartość ta zostanie podana w sprawozdaniu z działalności Grupy Poręczyciela stanowiącym integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela) i informacje niezbędne do obliczenia Wskaźnika Zadłużenia Netto, (v) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela, zawierające informacje niezbędne do obliczenia Wskaźnika Zadłużenia Netto i (vi), o ile Poręczyciel podjął decyzję o ich sporządzeniu, półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Poręczyciela. Pierwsze Materiały informacyjne zostaną przygotowane według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku;
- 1.24. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.25. „**Nieruchomość Carbon**” oznacza nieruchomość zabudowaną położoną we Wrocławiu przy ul. Fabrycznej, dzielnica Fabryczna, obręb Grabiszyn, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00030242/7, obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 4/1, 4/7, 5/4, 5/6, 4/4, 4/5;
- 1.26. „**Nieruchomość Tischnera**” oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb ewidencyjny nr 30, gmina miasto Kraków, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KR1P/00204942/0, obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 386, 387/1, 388/1;
- 1.27. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.28. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 16 Warunków Emisji;
- 1.29. „**Oferujący**” oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie ;



**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

- 1.30. „PLN”, „zł” oznacza złoty - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.31. „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.32. „Podmioty Zależne Emitenta” oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta.;
- 1.33. „Podmioty Zależne Poręczyciela” oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Poręczyciela;
- 1.34. „Poręczyciel” oznacza spółkę CAVATINA sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Wielickiej 28b, 30-552 Kraków, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000528885, posiadającą numer REGON: 360087947, NIP: 5252601285, o kapitale zakładowym 194 304 150,00 zł;
- 1.35. „Pośrednik Techniczny” oznacza pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Pośrednika Technicznego pełnić będzie Oferujący;
- 1.36. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
- 1.37. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.);
- 1.38. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.39. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.40. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.41. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.42. „Rozporządzenie prospektowe” oznacza rozporządzenie parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.43. „Rynek ASO Catalyst” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.44. „Stopa Bazowa” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1 Warunków Emisji;
- 1.45. „Stopa Procentowa” oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
- 1.46. „Strona Internetowa Emitenta” oznacza stronę internetową pod adresem <https://cavatina.pl/>;
- 1.47. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych publikowane na stronie internetowej KDPW pod adresem [www.kdpw.pl](http://www.kdpw.pl);
- 1.48. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208)
- 1.49. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 z późn. zm.);
- 1.50. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 z późn. zm.);

---

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

---

- 1.51. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj.: (Dz.U. z 2019 r. poz. 351));
- 1.52. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Aktywów Netto, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela;
- 1.53. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Poręczyciela (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- (i) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
  - (ii) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
  - (iii) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z Ustawą o Rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe oraz
  - (iv) oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek /zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości,
- powiększone o wartość udzielonych przez spółki z Grupy Poręczyciela za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Poręczyciela gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji.
- 1.54. „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Poręczyciela pomniejszoną o:
- (i) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Poręczyciela;
  - (ii) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Poręczyciela.
- 1.55. „**Zaświadczenie Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie potwierdzające, że Obligacje nim objęte, posiadane przez danego Obligatariusza nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności;
- 1.56. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

## **2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, niemającym postaci dokumentu, podlegającym zarejestrowaniu w depozycie prowadzonym przez KDPW, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych w sposób i w terminach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają w Dniu Emisji i będą przysługiwać osobom lub podmiotom będącym w danym czasie Obligatariuszami.

## **3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
  - 3.1.2. uchwały nr 1/11/2020 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii E;



---

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

---

- 3.1.3. uchwały nr 3/11/20 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii E;
- 3.1.4. uchwały nr 1/11/2020 Zarządu Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii E.
- 4. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 4.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Poręczyciela, w szczególności (nie wyłącznie) na zakup gruntów pod projekty deweloperskie.
- 5. WARTOŚĆ NOMINALNA**
- 5.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 6. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 6.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych.
- 7. PRÓG EMISJI**
- 7.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 8. TRYB EMISJI**
- 8.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. a) lub b) lub d) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 8.2. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego (w przypadku Emitenta i Klientów Indywidualnych) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 9. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I OBRÓT ZORGANIZOWANY**
- 9.1. Obligacje są zbywalne.
- 9.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.
- 9.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
- 10. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
- 10.1. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone na podstawie umowy, o której mowa w pkt 10.1.2 poniżej, przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji („**Poręczenie**”) oraz oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, złożone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem („**Oświadczenie**”), przy czym:
  - 10.1.1. Została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, z której wyciąg stanowi Załącznik do niniejszych Warunków Emisji („**Umowa Administrowania**”), na mocy której powierzono Administratorowi Zabezpieczeń m.in. pełnienie dla Poręczenia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
  - 10.1.2. Poręczenie zostanie udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji poprzez zawarcie umowy poręczenia przez

---

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

---

Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia.

- 10.1.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 30 czerwca 2025 r.
- 10.1.4. Oświadczenie zostanie złożone przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 30 czerwca 2025 r.
- 10.1.5. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- 10.1.6. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia oraz Oświadczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 10.1.7. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 10.1.1 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.
- 10.1.8. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Poręczenia i Oświadczenia.
- 10.1.9. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności podejmował czynności prawne i faktyczne zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji po otrzymaniu instrukcji egzekucyjnych złożonych zgodnie z postanowieniami Umowy Administrowania.

## **11. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

- 11.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:
  - 11.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 12 – 15 Warunków Emisji;
  - 11.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji; oraz
  - 11.1.3. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 14.1.3 Warunków Emisji.
- 11.2. Obligacje stanowią bezpośrednie, nieodwołalne, bezwarunkowe i niepodporządkowane zobowiązanie Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia wobec siebie, a także z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa są równe wobec pozostałych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

## **12. WYKUP OBLIGACJI**

- 12.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **21 czerwca 2024 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 12.2 Warunków Emisji.
- 12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
  - 12.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, lub
  - 12.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji lub
  - 12.2.3. na żądanie Obligatariusza w ramach Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych) zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji.

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

- 12.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 12.4. Z zastrzeżeniem pkt 14.1.3 Warunków Emisji, Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki należne na Dzień Wykupu lub odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu, wyliczone zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
- 12.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 12.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 12.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania;
- 12.6. Z chwilą wykupu Obligacji ulegają umorzeniu.
- 13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 13.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 13.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać liczbę Obligacji przysługujących danemu Obligatariuszowi objętych żądaniem wcześniejszego wykupu, wskazanie odpowiedniej trwającej okoliczności wskazanej w pkt. 13.4 Warunków Emisji albo Podstawy Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowane w pkt 13.5), która wystąpiła i stanowi podstawę żądania wykupu przez Obligatariusza.
- 13.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 13.2 powyżej winien przedstawić Zaświadczenie Depozytowe potwierdzające fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 13.4. W przypadku, gdy:
- 13.4.1. Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 13.4.2. Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 (trzy) dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 13.5. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może złożyć, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu, żądanie wykupu całości lub części posiadanych przez Obligatariusza Obligacji. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji. Podstawami Wcześniejszego Wykupu są:
- 13.5.1. Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:



---

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

---

- (i) jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Poręczyciela lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego Poręczyciela, w łącznej wysokości wynoszącej co najmniej 30.000.000 (trzydzieści milionów) PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, stanie się wymagalne przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy, zaś Poręczyciel, lub odpowiednio Podmiot Zależny Poręczyciela, nie dokona spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności lub po upływie dodatkowego ustalonego terminu do zapłaty; lub
- (ii) w terminie wymagalności (lub po upływie dodatkowego ustalonego dla danego Zadłużenia Finansowego terminu do zapłaty), nie zostanie dokonana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela, w łącznej wysokości co najmniej 30.000.000 (trzydzieści milionów) PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

**13.5.2. Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:**

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie wyższy niż 0,60.

**13.5.3. Zysk. Wypłata dywidendy:**

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Poręczyciel dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Poręczyciela na rzecz któregośkolwiek z udziałowców, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub nabycia udziałów, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 20.000.000 (dwadzieścia milionów) PLN.

**13.5.4. Brak płatności zasądzonych kwot:**

Poręczyciel lub Podmiot Zależny Poręczyciela nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych wysokości co najmniej 30.000.000 (trzydzieści milionów) PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub prawomocną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia;

**13.5.5. Obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy:**

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwudziestu ośmiu) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

**13.5.6. Orzeczenia:**

Zostanie wydane w stosunku do Poręczyciela lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego Poręczyciela jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń lub prawomocnych decyzji administracyjnych, od których nie przysługuje środek zaskarżenia, nakazujących zapłatę jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kwoty w wysokości co najmniej 30.000.000 (trzydzieści milionów) PLN, lub równowartość tej kwoty w innej walucie, co spowoduje lub będzie mogło spowodować istotną negatywną zmianę w działalności gospodarczej, majątku, sytuacji finansowej Grupy Poręczyciela.

**13.5.7. Udzielenie finansowania:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

Poręczyciel lub jakikolwiek Podmiot Zależny Poręczyciela udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabeędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania innemu podmiotowi spoza Grupy Poręczyciela, z wyłączeniem:

- (i) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- (ii) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- (iii) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Poręczyciela pod warunkiem, że środki z pożyczki umożliwią lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Poręczyciela; oraz
- (iv) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

**13.5.8. Udzielenie poręczenia:**

Poręczyciel lub jakikolwiek Podmiot Zależny Poręczyciela udzieli po Dniu Emisji poręczenia za zobowiązania innego podmiotu spoza Grupy Poręczyciela, z wyłączeniem:

- (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Poręczyciela pod warunkiem, że korzyści z poręczonego zobowiązania dotyczą projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Poręczyciela oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

**13.5.9. Egzekucja:**

Nastąpi zajęcie egzekucyjne lub ustanowienie zabezpieczenia w postępowaniu zabezpieczającym w stosunku do jakiegokolwiek majątku Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela, w toku postępowania lub postępowań, których celem jest dochodzenie lub zabezpieczenie roszczeń wobec Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela, których wartość przekracza łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 30.000.000 (trzydzieści milionów) PLN (lub jej równowartość w innych walutach), o ile w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty poinformowania właściciela takiego przedmiotu o dokonaniu zajęcia lub ustanowienia zabezpieczenia nie dojdzie do jej/jego uchylecia lub wstrzymania lub właściciel przedmiotu nie zapłaci kwoty będącej przedmiotem egzekucji/zabezpieczenia.

**13.5.10. Brak notowania obligacji w ASO:**

W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

**13.5.11. Zaprzestanie prowadzenia działalności:**

Grupa Poręczyciela zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Grupa Poręczyciela będzie uzyskiwała z działalności związanej z nieruchomościami mniej niż 80 (osiemdziesiąt) procent rocznych skonsolidowanych przychodów (w tym przychodów wynikających z wyceny posiadanych nieruchomości do wartości rynkowej) oraz wartość skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela związanych z nieruchomościami powiększona o wartość skonsolidowaną środków pieniężnych Grupy Poręczyciela spadnie poniżej 70 (siedemdziesiąt) procent wartości skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela.



---

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

---

**13.5.12. Niewypłacalność:**

- (i) Emitent lub Poręczyciel ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; albo
- (ii) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje ze wszystkimi lub większością swoich wierzycieli.

**13.5.13. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:**

Emitent nie opublikuje Materiałów Informacyjnych zgodnie z pkt. 18 (Dodatkowe obowiązki Emitenta) w odpowiednim terminie tam określonym, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekracza 15 (piętnaście) Dni Roboczych.

**13.5.14. Rozporządzenie majątkiem**

Poręczyciel lub jakikolwiek Podmiot Zależny Poręczyciela, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakiegokolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10 (dziesięć) procent Kapitałów Własnych, na warunkach rażąco odbiegających na niekorzyść Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela od warunków rynkowych, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) wg swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem: (i) rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Poręczyciela lub Podmiotu Zależnego Poręczyciela lub spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Poręczycielem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Poręczyciela oraz (ii) rozporządzeń pomiędzy Poręczycielem oraz Podmiotami Zależnymi Poręczyciela lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi Poręczyciela.

**14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

14.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, najwcześniej na koniec II Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

14.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi oraz Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

14.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

14.1.3. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu w Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki należne na Dzień Wcześniejszego Wykupu, wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, oraz premię liczoną od Należności Głównnej, zgodnie z poniższym harmonogramem:

- w Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy – 1,25%,
- w Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 1,00%,
- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 0,75%,
- w Dniu Płatności Odsetek za V lub VI Okres Odsetkowy – brak premii.

14.1.4. Wykonanie przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu zgodnie z niniejszym pkt. 14 Warunków Emisji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZY PO SPRZEDAŻY WYBRANYCH NIERUCHOMOŚCI**

# MICHAEL/STRÖM

DOM MAKLESKI

- 15.1. Emitent zobowiązany jest do wcześniejszego częściowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w niniejszym pkt 15 Warunków Emisji.
- 15.2. W przypadku sprzedaży przez Poręczyciela lub Podmioty Zależne Poręczyciela, bezpośrednio lub pośrednio, Nieruchomości Tischnera i/lub Nieruchomości Carbon, w tym poprzez sprzedaż praw udziałowych lub w inny sposób („Sprzedaż Nieruchomości”), część Obligacji może podlegać wcześniejszemu wykupowi na żądanie Obligatariuszy na zasadach wskazanych w punktach poniżej („Wcześniejszy Wykup (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych”).
- 15.3. W ramach Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych), w przypadku otrzymania żądań wcześniejszego wykupu od Obligatariuszy, złożonych zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt 15 Warunków Emisji, Emitent zobowiązany będzie wykupić łącznie następującą maksymalną liczbę Obligacji, obliczoną zgodnie z poniższym wzorem:

$$F = (A - B - C) \times \left( \frac{D}{100.000} \right) \times E \times \frac{1}{1000}$$

Gdzie poszczególne litery oznaczają:

A	Otrzymana cena netto sprzedaży Nieruchomości Tischnera i/lub Nieruchomości Carbon
B	Wartość zobowiązań zapłaconych z tytułu spłaty kredytu (kwota zobowiązań obejmująca całość świadczeń należnych z tytułu kredytu na dany dzień) przypisanego do Nieruchomości Tischnera i/lub Nieruchomości Carbon na dzień sprzedaży Nieruchomości Tischnera i/lub Nieruchomości Carbon.
C	Koszty transakcyjne związane ze sprzedażą Nieruchomości Tischnera i/lub Nieruchomości Carbon (m.in. prowizje, usługi doradców) oraz podatek dochodowy do zapłaty z tytułu Sprzedaży Nieruchomości Tischnera i/lub Nieruchomości Carbon
D	Liczba pierwotnie wyemitowanych (przydzielonych wszystkim Obligatariuszom) Obligacji
E	% Nadwyżki finansowej dostępnej do wykupu Obligacji (określonej zgodnie z punktem 15.4)
F	Maksymalna liczba Obligacji przeznaczonych do Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych)

- 15.4. Wartość parametru E (% Nadwyżki finansowej dostępnej do Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych) części Obligacji) będzie uzależniona od momentu sprzedaży Nieruchomości Tischnera i/lub Nieruchomości Carbon zgodnie z poniższą tabelą:

Okres Odsetkowy, w którym nastąpiła Sprzedaż Nieruchomości	I, II	III, IV	V i kolejne
E (% Nadwyżki finansowej dostępnej do wykupu Obligacji)	10%	20%	28%

- 15.5. W ramach Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych) dany Obligatariusz może żądać wykupu maksymalnie takiej liczby posiadanych przez siebie Obligacji (obliczonej jako procent wszystkich Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza), jaki procent liczby wyemitowanych pierwotnie (przydzielonych wszystkim Obligatariuszom) Obligacji stanowi Maksymalna liczba Obligacji przeznaczonych do wykupu (pozycja F wyliczona zgodnie z postanowieniami pkt 15.3 powyżej). W przypadku, gdyby tak obliczona liczba Obligacji, których wykupu może żądać dany Obligatariusz, nie była liczbą całkowitą, liczba ta będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej.
- 15.6. W terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia dokonania Sprzedaży Nieruchomości Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta w zakładce „Obligacje” oświadczenie („Oświadczenie”) skierowane do Obligatariuszy informujące o Sprzedaży Nieruchomości. Oświadczenie zawierać będzie poniższe informacje

Informacja o podstawie zamieszczenia Oświadczenia i jego adresatach
Oznaczenie sprzedanej nieruchomości
Nadwyżka finansowa dostępna do Wcześniejszego Wykupu Obligacji (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych) (A-B-C (PLN) w rozumieniu pkt 15.3)

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

Maksymalna liczba Obligacji przeznaczonych do Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych)

Maksymalny % posiadanych przez każdego z Obligatariuszy Obligacji, jaki może być przedmiotem żądania wykupu składanego przez poszczególnego Obligatariusza

- 15.7. W celu zrealizowania swojego uprawnienia do żądania dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych), Obligatariusz musi dostarczyć Emitentowi w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia opublikowania Oświadczenia, żądanie wykupu Obligacji („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych)**”) wskazujące liczbę Obligacji przedstawionych do wykupu i dostarczając jednocześnie Zaświadczenie Depozytowe, obejmujące wszystkie Obligacje posiadane przez Obligatariusza (z terminem ważności nie krótszym niż termin Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych)).
- 15.8. Wcześniejszy Wykup (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych) nastąpi w pierwszym Dniu Płatności Odsetek przypadającym po upływie 1 (jednego) miesiąca od dnia upływu terminu do złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych) określonego w punkcie 15.7 powyżej. W dniu, w którym nastąpi Wcześniejszy Wykup (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych), Emitent zapłaci Obligatariuszom za każdą Obligację wykupowaną w ramach Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych) kwotę równą jej Należności Głównej wraz z Odsetkami należnymi na Dzień Wcześniejszego Wykupu, wyliczonymi zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.
- 15.9. Wcześniejszy Wykup (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych) nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.10. W przypadku gdy żądanie wykupu złożone przez danego Obligatariusza obejmować będzie większą liczbę Obligacji niż wynikająca z postanowień pkt 15.3 i następnych Warunków Emisji, Emitent wykupi odpowiednią mniejszą liczbę Obligacji posiadanych przez takiego Obligatariusza, obliczoną w oparciu o ww. postanowienia Warunków Emisji.
- 16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**
- 16.1. Płatność Odsetek
- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 16.2. Naliczanie Odsetek
- 16.2.1. Odsetki będą naliczane za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej) od wartości nominalnej Obligacji w danym czasie.
- 16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) - w przypadku Obligacji podlegających wykupowi w Dniu Wykupu, albo
  - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem) – w przypadku Obligacji podlegających wykupowi w Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **21 czerwca 2021 roku** (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego wskazanym w tabeli w pkt. 16.2.4 (łącznie z tym dniem).



**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	21 czerwca 2021 r.
2.	21 czerwca 2021 r..	21 grudnia 2021 r.
3.	21 grudnia 2021 r.	21 czerwca 2022 r.
4.	21 czerwca 2022 r.	21 grudnia 2022 r.
5.	21 grudnia 2022 r.	21 czerwca 2023 r.
6.	21 czerwca 2023 r.	21 grudnia 2023 r.
7.	21 grudnia 2023 r.	21 czerwca 2024 r.

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

### 16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

### 16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.2. Stopę Bazową ustala się na **cztery Dni Robocze** przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”).

16.4.3. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

---

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

---

16.4.4. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana, a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

16.4.5. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

16.4.6. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, regulamin Rynku ASO Catalyst oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

17.1. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.

17.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, o którym poinformuje na Stronie Internetowej Emitenta, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

17.6. Emitent ma prawo odmówić lub wstrzymać wypłatę Obligatariuszowi Należności Głównej lub Odsetek w przypadkach, w których Emitent uprawniony będzie do złożenia Należności Głównej lub Odsetek do depozytu sądowego zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

17.7. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

**18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

18.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne na Stronie Internetowej Emitenta (w zakładce: Obligacje) lub innej, która ją zastąpi, oraz zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku ASO Catalyst dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki, których obligacji notowane są na Rynku ASO Catalyst, w terminach określonych w tym regulaminie.

18.2. Emitent zobowiązuje się niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od uzyskania przez siebie wiedzy o takim zdarzeniu, powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 12.5, pkt. 13.4 lub pkt. 13.5 Warunków Emisji, jeżeli zdarzenie takie trwa co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w pkt 18.3 Warunków Emisji.

18.3. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub regulamin Rynku ASO Catalyst, które będą miały zastosowanie do Emitenta od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta (w zakładce: Obligacje) lub innej, która ją zastąpi.

**19. PRZEDAWNIE**



---

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

---

- 19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach z upływem 10 lat.
- 20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**
- 20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
- 21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**
- 21.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 21.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 21.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
- 22. ZAWIADOMIENIA**
- 22.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta (w zakładce: Obligacje) lub innej, która ją zastąpi.
- 22.2. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta wskazany w danym czasie w Krajowym Rejestrze Sadowym.
- 23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Oferujący, Pośrednik Techniczny i jako Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Oferujący nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

Kraków, dnia 7 grudnia 2020 r.

Za Emitenta

Podpis:

Rafał Paweł  
Malarz

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Paweł Malarz  
Data: 2020.12.07  
10:20:55 +01'00'

Imię i Nazwisko: Rafał Malarz – Członek Zarządu

#### 7.4. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta 1/11/2020 z dnia 18 listopada 2020 r. oraz Rady Nadzorczej Emitenta 3/11/2020 z dnia 18 listopada 2020 r. zawierają oczywistą pomyłkę pisarską w zakresie podania, iż Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej zamiast prawidłowej zmiennej stopy procentowej.

**„Uchwała nr 1/11/2020 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
z siedzibą w Krakowie  
z dnia 18 listopada 2020 roku  
w sprawie emisji obligacji serii E**

**§ 1.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki **Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie**, działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 – dalej jako „**Ustawa o Obligacjach**”) oraz na podstawie art. 13 ust 1 lit f) statutu Spółki, postanawia: -----

1) wyemitować nie więcej niż 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „E”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 PLN (pięćdziesięciu milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę, przy czym wysokość marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Spółki najpóźniej przed dniem rejestracji Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, o terminie wykupu przypadającym w dniu 21 czerwca 2024 roku („**Obligacje**”), na pozostałych warunkach według uznania Zarządu; -----

2) zaoferować objęcie wszystkich emitowanych Obligacji na warunkach wskazanych w pkt. 1 powyżej, w trybie wskazanym w art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. -----

**§ 2.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do podjęcia uchwał o przydziale Obligacji oraz o ustaleniu ostatecznej wysokości marży oraz do zmiany warunków emisji Obligacji w zakresie ustalenia ostatecznej wysokości marży. -----

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.” -----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki stwierdził, iż: -----

- w głosowaniu jawnym oddano ważne głosy z 226.176.574 (dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery) akcji, które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego; -----
- oddano 226.176.574 (dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery) głosy „za”, przy braków głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”, sprzeciwów nie zgłoszono. -----

UCHWAŁA NR 3/11/2020  
RADY NADZORCZEJ CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA  
Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE  
Z DNIA 18.11 2020 ROKU  
W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA EMISJĘ OBLIGACJI SERII E

§ 1.

Rada Nadzorcza spółki działającej pod firmą Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie („Spółka”) niniejszym działając na podstawie art. 17 pkt 1 lit n. w zw. z art. 20 pkt 5 Statutu Spółki, wyraża zgodę na emisję przez Spółkę nie więcej niż 50.000 (piećdziesiąt tysięcy) obligacji serii oznaczonej literą „E”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 PLN (piećdziesięciu milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę, przy czym wysokość marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Spółki najpóźniej przed dniem rejestracji Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, o terminie wykupu przypadającym w dniu 21 czerwca 2024 roku (dalej jako „Obligacje”), na pozostałych warunkach według uznania Zarządu.

§ 2.

Rada Nadzorcza Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do podjęcia uchwały dotyczącej emisji Obligacji, uchwał o przydziale Obligacji, uchwał o ustaleniu ostatecznej wysokości marży, zmiany warunków emisji Obligacji w zakresie dotyczącym ustalenia ostatecznej wysokości marży.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Rada Nadzorcza Spółki:

Filip Mikołaj Dziuda

Sebastian Wojciech Kulejewski

Piotr Jasiński

Paulina Dziuda





**UCHWAŁA NR 1/11/2020**  
**ZARZĄDU CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA**  
**Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**  
**Z DNIA 18.11. 2020 ROKU**  
**W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII E**

**§ 1.**

Zarząd spółki pod firmą **Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie**, adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192, kapitał zakładowy w wysokości 226.176.574,00 PLN (dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote i 00/100), opłacony w całości (dalej jako „Spółka”), działając na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1208, dalej jako „Ustawa o Obligacjach”) postanawia:

1. wyemitować nie więcej niż 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „E”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 PLN (pięćdziesięciu milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę, przy czym wysokość marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Spółki najpóźniej przed dniem rejestracji Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, o terminie wykupu przypadającym w dniu 21 czerwca 2024 roku (dalej jako „Obligacje”), na pozostałych warunkach, które zostaną ustalone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji;
2. zaoferować objęcie wszystkich emitowanych Obligacji na warunkach wskazanych w pkt. 1 powyżej, po cenie emisyjnej i w trybie wskazanym w art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

**§ 3.**

Uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Spółki do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie umowy lub umów o rejestrację Obligacji.

**Zarząd Spółki:**

 <b>Michał Piotr Dziuda</b> Prezes Zarządu Spółki	 <b>Rafał Malarz</b> Członek Zarządu Spółki	 <b>Daniel Dominik Draga</b> Członek Zarządu Spółki
--	--	---



Uchwała Zarządu Emitenta nr 1/12/2020 z dnia 7 grudnia 2020 r. w § 3 ust. 2 zawiera oczywistą pomyłkę pisarską w zakresie podania błędnego odwołania do punktu warunków emisji obligacji, w którym zawarto definiuje marżę, tj. zamiast prawidłowego pkt. 1.22 w w/w paragrafie Uchwały Zarządu podano pkt. 1.27.

**UCHWAŁA NR 1/12/2020**  
**ZARZĄDU CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA**  
**Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**  
**Z DNIA 7 GRUDNIA 2020 ROKU**

***w sprawie wstępnej alokacji, ustalenia ostatecznej wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii E***

**§1**

Zarząd spółki działającej pod firmą **Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie**, adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192, kapitał zakładowy w wysokości 226.176.574,00 PLN (dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote i 00/100), opłacony w całości („**Spółka**”), związku z przeprowadzaną emisją obligacji serii E („**Obligacje**”), wobec upływu terminu składania formularzy przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, podejmuje uchwałę następującej treści:

**§2**

1. Zarząd Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji **20.000 (dwadzieścia tysięcy)** obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej **20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych** zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego na potrzeby oferty Obligacji („**Oferujący**”).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**Krajowy Depozyt**”).
3. Upoważnia się Oferującego do:
  - a. ustalenia listy alokacji obligacji,
  - b. powiadomienia inwestorów w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia o wstępnej alokacji oraz o przydziale Obligacji na ich rzecz po spełnieniu się warunku, o którym mowa w ust. 2.

**§3**

1. Ustala się marżę Obligacji na poziomie **6,5 % (sześć procent 50/100)** w skali roku.
2. W związku z ustaleniem wysokości marży ustala się ostateczną treść Warunków Emisji w ten sposób, że pkt 1.27 o treści:

*„**Marża**” oznacza składnik Stopy Procentowej Obligacji wyrażony w punktach procentowych, przy czym wysokość Marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta przed rejestracją Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW*

w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w formularzach przyjęcia Propozycji Nabycia, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji, na co każdy z subskrybentów składając ww. formularz wyrazi nieodwołalną zgodę i do czego nieodwołanie upoważni Zarząd Emitenta; informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie przedstawiona subskrybentom, którym zostaną przydzielone Obligacje;”

nadaje się następujące brzemienie:

„**Marża**” oznacza 6,5% (sześć procent 50/100) w skali roku;”

3. W pozostałym zakresie Warunki Emisji Obligacji pozostają bez zmian.
4. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji uwzględniający ostateczną wysokość marży, który stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej Uchwały.
5. Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do przekazania subskrybentom, na rzecz których dokonany zostanie przydział Obligacji tekstu jednolitego Warunków Emisji Obligacji.

#### § 4.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

#### Zarząd Spółki:

Michał Piotr  
Dziuda

Elektronicznie  
podpisany przez  
Michał Piotr Dziuda  
Data: 2020.12.07  
13:10:09 +01'00'

Michał Piotr Dziuda  
Prezes Zarządu Spółki

Rafał  
Paweł  
Malarz

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Paweł  
Malarz  
Data: 2020.12.07  
13:10:58 +01'00'

Rafał Malarz  
Członek Zarządu Spółki

Daniel  
Draga

Elektronicznie  
podpisany przez Daniel  
Draga  
Data: 2020.12.07  
12:54:32 +01'00'

Daniel Dominik Draga  
Członek Zarządu Spółki

## 7.5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Kancelaria Notarialna  
Aneta Kenson Notariusz  
ul. Partyzantów 41 lok. 6  
43-300 Bielsko-Biala  
tel.: 33 810 73 58  
NIP 553-243-39-89

**WYPIS**

Repertorium A Nr **5171/2020**

### AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego grudnia dwa tysiące dwudziestego roku (07.12.2020) przede mną Anetą Kenson, notariuszem w Bielsku-Białej, w prowadzonej przez mnie kancelarii notarialnej w Bielsku-Białej przy ulicy Partyzantów numer 41 lokal 6, stawił się:-----

**Pan Rafał Paweł Malarz,**

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** (adres: 30-552 Kraków, ul. Wielicka nr 28B, REGON: 360087947, NIP: 5252601285) wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000528885 (pięćset dwadzieścia osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć), jako Prokurent Samoistny Spółki uprawniony do samodzielnej reprezentacji, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie notarialnym informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym wydanej przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 7 grudnia 2020 roku, zaś prokura samoistna do dnia dzisiejszego nie wygasła ani nie została odwołana.-

Pan Rafał Malarz oświadcza, że nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające jego uprawnienie do reprezentowania spółki oraz że wpisy w powołanym wyżej rejestrze od dnia wydania informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, którego wydruk okazano przy akcie, do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie.-----

Spółka pod firmą: Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie zwana będzie w dalszej treści tego aktu również jako „Spółka” lub „Poręczyciel”.-----

Tożsamość stawającego notariusz stwierdziła na podstawie okazanego dowodu osobistego o serii i numerze wyżej podanych, w którym ujawnione dane według oświadczenia stawającego nie uległy zmianie.-----



**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI  
W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA  
CYWILNEGO**

**§ 1.**

Pan Rafał Malarz działający w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że: -----

1. w dniu 18 listopada 2020 roku Zarząd spółki pod firmą Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192 („Emitent”), za zgodą Rady Nadzorczej Emitenta wyrażoną w uchwale nr 3/11/20 z dnia 18 listopada 2020 roku oraz na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta nr 1/11/2020 z dnia 18 listopada 2020 roku, podjął uchwałę nr 1/11/2020 w sprawie emisji nie więcej niż 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „E”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 PLN (pięćdziesięciu milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę, przy czym wysokość marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta najpóźniej przed dniem rejestracji Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, o terminie wykupu przypadającym w dniu 21 czerwca 2024 roku („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy określone zostały przez Zarząd w dokumencie „Warunki emisji obligacji serii E emitowanych przez Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie” („Warunki Emisji”);-----
2. na podstawie uchwały nr 1/12/2020 Zarządu Emitenta z dnia 7 grudnia 2020 roku, Emitent: (i) dokonał wstępnej alokacji 20.000 (dwudziestu tysięcy) Obligacji, upoważniając oferującego do dokonania przydziału w/wym. liczby Obligacji pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., (ii) ustalił marżę Obligacji na poziomie 6,5 % (sześć procent 50/100) w skali roku, (iii) ustalił ostateczny tekst Warunków Emisji przyjmując ich tekst jednolity, z których to Warunków Emisji m.in. wynika, że: -----  
a) cena emisyjna jednej Obligacji równa jest cenie nominalnej („Cena Emisyjna”); -----



- b) Obligacje są emitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1208) („Ustawa o obligacjach”); -----
- c) zgodnie z pkt 11.1 Warunków Emisji Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia świadczeń na rzecz Obligatariuszy: -----
- i. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12-15 Warunków Emisji; -----
- ii. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji; oraz -----
- iii. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 14.1.3 Warunków Emisji. -----
- d) z zastrzeżeniem pkt 12.2 Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi w dniu 21 czerwca 2024 r. (21-06-2024) („Dzień Wykupu”); -----
- e) wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu dla określonej liczby Obligacji w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”): -----
- na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, lub -----
  - na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji, lub -----
  - na żądanie Obligatariusza w ramach Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości Gotowych) zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, lub -----
  - w przypadku likwidacji Emitenta, zgodnie z pkt 12.5.1 Warunków Emisji, lub -----
  - w przypadku, o którym mowa w pkt 12.5.2 Warunków Emisji; -----
- f) z zastrzeżeniem postanowień pkt 14.1.3 Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta za każdą Obligację podlegającą wykupowi Należności Głównej, to jest kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększonej o należne a niezapłacone Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji; -----
- g) zgodnie z pkt 14.1.3 Warunków Emisji z tytułu wykonania przez Emitenta wcześniejszego wykupu określonego w pkt 14 Warunków Emisji, w Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki należne na Dzień Wcześniejszego Wykupu, wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, oraz premię liczoną od Należności Głównej, zgodnie z poniższym harmonogramem: -----
- (i) w Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy – 1,25%, -----
  - (ii) w Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 1,00%, -----
  - (iii) w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 0,75%, -----
  - (iv) w Dniu Płatności Odsetek za V lub VI Okres Odsetkowy – brak premii. ---
- h) z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu; -----



i) zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje oprocentowane są według stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 6,5 % (sześć i pół procent) w skali roku („Odsetki”); odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, poczynając od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do: -----

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) - w przypadku Obligacji podlegających wykupowi w Dniu Wykupu, albo -----

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem) - w przypadku Obligacji podlegających wykupowi w Dniu Wcześniejszego Wykupu. -----

Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Poszczególne Okresy Odsetkowe wskazane zostały w tabeli w pkt 16.2.4 Warunków Emisji;--

j) zgodnie z pkt 10.1 Warunków Emisji Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, do sumy najwyższej równej 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji a zgodnie z pkt 10.1.4 Warunków Emisji Poręczyciel złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia; -----

co potwierdza okazany tekst jednolity Warunki Emisji, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego aktu; -----

3. w dniu 18 listopada 2020 roku Emitent oraz spółka pod firmą BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Skorupki 5, 00-546 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309 („Administrator Zabezpieczeń”) zawarli umowę administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem poręczenia, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji, oraz dla niniejszego oświadczenia, w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach i zlecił mu wykonywanie względem tego poręczenia i niniejszego oświadczenia praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy;--

4. w dniu 07 grudnia 2020 roku Poręczyciel i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę poręczenia („Umowa Poręczenia”), z której wynika, że: -----

1) zgodnie z pkt 3.1 Umowy Poręczenia Poręczyciel, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, zobowiązuje się, nieodwołalnie i bezwarunkowo, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje,



wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, tj. w szczególności zobowiązania do (i) zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji; (ii) zobowiązania do zapłaty Odsetek (oprocentowania) od Obligacji oraz premii w przypadkach, w których jest należna; (iii) zobowiązania do zapłaty odsetek za opóźnienie oraz (iv) zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności („Poręczenie”); -----

2) zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy Poręczenia ograniczony jest do kwoty w wysokości 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, tj. do kwoty 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych; -----

3) poręczenie, o którym mowa powyżej udzielone zostało na okres do dnia 30 czerwca 2025 roku; -----

4) zgodnie z pkt 3.4 Umowy Poręczenia Poręczyciel obowiązany jest do zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków związanych z Umową Poręczenia; -----

5) Poręczyciel zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z poręczenia, w tym zobowiązania, o którym mowa w pkt 3.4 Umowy Poręczenia do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 30 czerwca 2025 roku; -----

5. na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem nie jest wymagana zgoda jakiegokolwiek organu Spółki. -----

## § 2.

1. Pan Rafał Malarz działający w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że **poddaje reprezentowaną spółkę pod firmą Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie na rzecz Administratora Zabezpieczeń – spółki pod firmą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (nr KRS 0000505020), działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji, egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,** -----

1) obowiązku zapłaty za każdą Obligację podlegającą wykupowi w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do 12.4 Warunków Emisji Należności Głównej wraz z należnymi na Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu a niezapłaconymi Odsetkami wyliczonymi zgodnie



- z pkt 16 Warunków Emisji oraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie, z zastrzeżeniem postanowień pkt 14.1.3 Warunków Emisji; -----
- 2) obowiązku zapłaty za każdą wykupowaną Obligację w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 14.1.3 Warunków Emisji, Należności Głównej wraz z Odsetkami należnymi a niezapłaconymi na Dzień Wcześniejszego Wykupu, wyliczonymi zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie, oraz wraz z premią liczoną od Należności Głównej zgodnie z harmonogramem określonym w pkt 14.1.3 Warunków Emisji; -----
  - 3) obowiązku zapłaty Odsetek od Obligacji w każdym Dniu Płatności Odsetek na zasadach określonych zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji; oraz -----
  - 4) obowiązku zwrotu wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji; -----
- do kwoty maksymalnej 30.000.000,00(trzydzieści milionów) złotych, -----**
- zaś zdarzeniami,** od których uzależnione jest wykonanie tych obowiązków jest upływ Dnia Wykupu każdej z Obligacji lub upływ Dnia Wcześniejszego Wykupu każdej lub części z Obligacji, stosownie do pkt 12, 13, 14 i 15 Warunków Emisji lub upływ dnia płatności odsetek, stosownie do pkt 16 Warunków Emisji. Za wystarczający dowód wystąpienia takich zdarzeń uznaje się w szczególności – nie wyłączając jednakże innych środków dowodowych, których może użyć Administrator Zabezpieczeń – przedłożenie przez Administratora Zabezpieczeń dokumentów, o których mowa w pkt 4 lit. a) oraz b) poniżej. -----
2. Pan Rafał Malarz działający w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Poręczycielowi, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Poręczyciel opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej. -----
  3. Pan Rafał Malarz działający w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **trzydziestego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (30-06-2025)**. -----
  4. Pan Rafał Malarz działający w imieniu spółki Cavatina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie oświadcza, że prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie: -----

- a) wezwaniem Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń na ostatni adres Poręczyciela ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców do zapłaty zaległych kwot, o których mowa powyżej, w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego Administratora Zabezpieczeń, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie: (i) przekazane Poręczycielowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (ii) doręczone Poręczycielowi w inny sposób za potwierdzeniem odbioru;-----

dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt (i) niniejszej litery będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe, na ostatni adres Poręczyciela ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców i upływ 7 (siedmiu) dni od daty sporządzenia takiego potwierdzenia nadania, zaś dowodem doręczenia o którym mowa w pkt (ii) niniejszej litery może być między innymi protokół sporządzony przez notariusza w trybie art. 104 § 3 Prawa o notariacie potwierdzający doręczenie lub próbę doręczenia Poręczycielowi wezwania w dzień roboczy na ostatni adres Poręczyciela ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców; ---

- b) złożeniem przez Administratora Zabezpieczeń oświadczenia o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w literze a) powyżej, na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia wskazany w wezwaniu - z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

### § 3.

Notariusz poinformował Stawającego o treści art. 777 § 1, art. 786 § 1, art. 788 i art. 795<sup>1</sup> i następne Kodeksu postępowania cywilnego. -----

### § 4.

Wypisy tego aktu wydawać należy spółce pod firmą CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna, Poręczycielowi, Obligatariuszom oraz Administratorowi Zabezpieczeń w dowolnej liczbie.-----

### § 5.

Koszty tego aktu ponosi Emitent. -----

### §6.

Opłaty od niniejszego aktu wynoszą:-----

- taksa notarialna z §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 148, poz. 1564 ze zm.)-----2.500 zł

– podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 i 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535 ze zm.)-----575 zł

Razem:----- 3.075 zł

(trzy tysiące siedemdziesiąt pięć złotych).-----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które to koszty wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

**AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.**

Na oryginale właściwe podpisy stawającego i notariusza.

WYPIS ten wydany został dla spółki

Repertorium A nr 5172/2020

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie

maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 148, poz. 1564 ze z-----48 zł

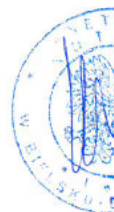
- tytułem podatku od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 41 i 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o

podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54 poz. 535 ze zm-----11,04 zł

Bielsko-Biala, dnia 07 grudnia 2020 roku.



*Aneta Kenson*  
**Aneta Kenson**  
Notariusz





**7.6. Wyciąg z umowy poręczenia**



legal & tax



**UMOWA PORĘCZENIA**

zawarta dnia 7 grudnia 2020 roku

pomiędzy:

**CAVATINA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z  
SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**

jako „Poręczycielem”

**BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z  
SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

jako „Administratorem Zabezpieczeń”

act legal offices

Warsaw  
Amsterdam  
Bratislava  
Brussels  
Budapest  
Frankfurt  
Paris  
Prague  
Vienna

[www.actlegal.com](http://www.actlegal.com)

1 / 6

Bieniak Smółuch Wielhorski Wojnar i Wspólnicy Sp. k.  
ul. Ks. I. J. Skorupki 5, 00-546 Warszawa KRS: 0000560692 NIP: 701-048-75-56  
T +48 22 420 59 59 F +48 22 420 59 60

[www.actlegal-bsww.com](http://www.actlegal-bsww.com)

**NINIEJSZA UMOWA PORECZENIA** (dalej jako „Umowa”) została zawarta w Warszawie dnia 7 grudnia 2020 roku przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **Cavatina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie**, adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000528885, NIP: 5252601285, REGON: 360087947, kapitał zakładowy w wysokości 194.304.150,00 PLN (sto dziewięćdziesiąt cztery miliony trzysta cztery tysiące sto pięćdziesiąt złotych i 00/100), zwaną dalej „Poręczycielem”, reprezentowaną przez:

**Rafała Malarza** – prokurenta samoistnego;

- (II) spółką pod firmą **BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Skorupki 5, 00-546 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, zwaną dalej „Administratorem Zabezpieczeń”, reprezentowaną przez:

**Piotra Wojnara** - pełnomocnika

Poręczyciel oraz Administratora Zabezpieczeń zwani są w dalszej części niniejszej Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

## **STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**

### **1. OŚWIADCZENIA STRON**

- 1.1. Strony oświadczają, iż spółka działająca pod firmą **Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie**, adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192, kapitał zakładowy w wysokości 226.176.574,00 PLN (dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote i 00/100), zwana dalej „Spółką” lub „Emitentem”:

- 1.1.1. na mocy (i) uchwały nr 1/11/2020 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii E, (ii) uchwały nr 3/11/20 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii E, (iii) uchwały nr 1/11/2020 Zarządu Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii E, postanowiła wyemitować nie więcej niż 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „E”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 PLN (pięćdziesięciu milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę, przy czym wysokość marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Spółki najpóźniej przed dniem rejestracji Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, o terminie wykupu przypadającym w dniu 21 czerwca 2024 roku („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie

2 / 6

„Warunki Emisji obligacji serii E emitowanych przez Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie” (dalej jako „Warunki Emisji”);

1.1.2. na podstawie uchwały nr 1/12/2020 Zarządu Emitenta z dnia 7 grudnia 2020 roku:

- (i) dokonała wstępnej alokacji 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji, upoważniając oferującego do dokonania przydziału ww. liczby Obligacji pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- (ii) ustaliła marżę Obligacji na poziomie 6,5 % (sześć procent 50/100) w skali roku;
- (iii) ustaliła ostateczny tekst Warunków Emisji przyjmując ich tekst jednolity, którego kopia stanowi Załącznik nr 1 do Umowy;

1.2. Strony oświadczają, iż Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń w dniu 18 listopada 2020 roku umowę administrowania zabezpieczeniami, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu poręczenia udzielanego przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji.

1.3. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że przy zawarciu Umowy, działa w imieniu własnym, ale na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje.

#### OŚWIADCZENIA PORĘCZycIELA

Poręczyciel oświadcza i zapewnia, że:

- 2.1. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta;
- 2.2. przed zawarciem Umowy zapoznał się z Warunkami Emisji;
- 2.3. posiada zdolność, jest uprawniony i upoważniony do zaciągnięcia zobowiązań oraz wykonania praw wynikających z niniejszej Umowy oraz pozostałych dokumentów, które zostaną podpisane w związku z jej zawarciem;
- 2.4. nie toczy się wobec niego żadne postępowanie przed jakimkolwiek sądem lub organem państwowym lub samorządowym, które mogłoby istotnie i niekorzystnie wpłynąć na zgodność niniejszej Umowy z prawem, jej moc obowiązującą albo ważność zabezpieczeń ustanowionych na jej podstawie;
- 2.5. jego zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy są prawnie wiążące i wykonalne zgodnie z jej postanowieniami;
- 2.6. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa, zasad ani regulacji, ani też żadnego wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego w stosunku do Poręczyciela lub jego majątku;
- 2.7. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi oraz nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Poręczyciela lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich, czy to bezwarunkowych, czy warunkowych;
- 2.8. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Poręczyciela w rozumieniu art. 527 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (dalej jako „Kodeks Cywilny”), jak również nie czyni, całkowicie ani częściowo,

3 / 6

niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu przysługującemu jakimkolwiek podmiotowi trzeciemu w stosunku do Poręczyciela.

#### **PORĘCZENIE**

- 3.1. Poręczyciel zobowiązuje się względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1208, dalej jako „Ustawa o Obligacjach”) prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, w tym w szczególności w zakresie (i) zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji; (ii) zobowiązania do zapłaty odsetek (oprocentowania) od Obligacji oraz premii w przypadkach, w których jest należna; (iii) zobowiązania do zapłaty odsetek za opóźnienie – do łącznej wysokości 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, tj. do kwoty 30.000.000,00 PLN (trzydzieści milionów złotych), na wypadek, gdyby Spółka powyższych zobowiązań nie wykonała mimo upływu terminu ich wymagalności.
- 3.2. Wszelkie zobowiązania Poręczyciela nie zapłacone w terminie wymagalności będą powodowały konieczność zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
- 3.3. Poręczenie, o którym mowa w pkt. 3.1 powyżej, udzielane jest na okres do dnia 30 czerwca 2025 roku.
- 3.4. Poręczyciel obowiązany jest do zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych niniejszym poręczeniem.
- 3.5. Poręczyciel potwierdza, iż stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego poręczenia, w tym zobowiązania, o którym mowa w pkt 3.4 powyżej, do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 30 czerwca 2025 roku.
- 3.6. Koszty zawarcia Umowy, jak i oświadczenia o poddaniu się egzekucji ponosi Poręczyciel.

#### **ZAWIADOMIENIA**

- 4.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z niniejszą Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności, i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w nagłówku niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem pkt 4.2 i 4.3 Umowy.
- 4.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres dla doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 4.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej strony na piśmie, o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt. 4.2 Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt. 4.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 4.2 Umowy.

4 / 6



- 4.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za pośrednictwem odbioru.
- 4.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 4.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata w godzinach pracy tj. od 8.00 do 16.00 lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 4.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
- 4.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata w godzinach pracy tj. od 8.00 do 16.00 lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 4.5.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata w godzinach pracy tj. od 8.00 do 16.00 lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.

#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 5.1. W razie wykonania przez Poręczyciela któregośkolwiek z zobowiązań Emitenta, co do których Poręczyciel składa poręczenie w niniejszej Umowie, Poręczyciel zobowiązuje się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta do czasu spełnienia w całości świadczeń z Obligacji – pod rygorem zapłaty przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń kary umownej w wysokości równej kwocie dochodzonego roszczenia regresowego.
- 5.2. Jeżeli jakiekolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 5.3. W razie ewentualnych wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy o Obligacjach, poczytuje się, że udzielone Poręczenie, jako zabezpieczenie ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji skierowane jest do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego jako ich powiernik (w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy).
- 5.4. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wiarygodności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z tym że

5 / 6



ograniczenie powyższe nie dotyczy: (i) przeniesienia praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na obligatariuszy oraz, (ii) możliwości przeniesienia przez Administratora Zabezpieczeń praw i obowiązków na inny podmiot, który zostanie ustanowiony Administratorem Zabezpieczeń dla Obligacji zgodnie z dyspozycją art. 29 Ustawy o Obligacjach.

- 5.5. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie. Wszelkie pojęcia pisane z wielkiej litery mają znaczenie przypisane im w Umowie.
- 5.6. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 5.7. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 5.8. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 5.9. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 5.10. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

#### ZAŁĄCZNIKI

Integralną część Umowy stanowią:

- 6.1. Załącznik nr 1 - kopia tekstu jednolitego Warunków Emisji.

Za Poręczyciela:

Podpis:

Rafał Paweł  
Malarz

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Paweł Malarz  
Data: 2020.12.07  
11:49:04 +01'00'

Imię i nazwisko:

Rafał Malarz – prokurent samoistny

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Piotr Wojnar  
Data: 2020.12.07 12:14:44 CET

Imię i nazwisko:

Piotr Wojnar - pełnomocnik

## 7.7. Umowy z Administratorem Zabezpieczeń



legal & tax

act

### UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

act legal offices

Warsaw  
Amsterdam  
Bratislava  
Bucharest  
Budapest  
Frankfurt  
Madrid  
Milan  
Prague  
Vienna

[www.actlegal.com](http://www.actlegal.com)

zawarta dnia: 18 listopada 2020 roku

pomiędzy:

**BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ  
W WARSZAWIE**

(„Administrator Zabezpieczeń”)

**CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**

(„Emitent”)

---

**Spis Treści**

1.	DEFINICJE.....	4
2.	PRZEDMIOT UMOWY .....	6
3.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ.....	6
4.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ.....	8
5.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ.....	9
6.	WYNAGRODZENIE I DEPOZYT .....	9
7.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY .....	11
8.	OBOWIĄZKI EMITENTA.....	12
9.	ZAWIADOMIENIA .....	13
10.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	14

**NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAM** (dalej jako „Umowa”) została zawarta w Warszawie dnia 18 listopada 2020 roku przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie**, adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, NIP: 6793154645, REGON: 368028192, kapitał zakładowy w wysokości 226,176,574,00 PLN (dwieście dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote i 00/100), zwaną dalej „**Emitentem**” lub „**Spółką**”, reprezentowaną przez:
- Daniela Dragę – członka Zarządu
- (II) spółką pod firmą **BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Skorupki 5, 00-546 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**”, reprezentowaną przez:
- Piotra Smołucha – pełnomocnika.

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

**ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- (A) na mocy (i) Uchwały nr 1/11/2020 Zarządu Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku oraz (ii) uchwały nr 3/11/2020 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku oraz (iii) uchwały nr 1/11/2020 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 18 listopada 2020 roku Spółka postanowiła wyemitować nie więcej niż 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych w sposób opisany poniżej obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „E”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 PLN (pięćdziesięciu milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według stopy procentowej równej w skali roku stawce WBOR 6M powiększonej o marżę, przy czym wysokość marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Spółki najpóźniej przed dniem rejestracji Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, o terminie wykupu przypadającym w dniu 21 czerwca 2024 roku („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie „*Warunki Emisji obligacji serii E emitowanych przez Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie*” (dalej jako „**Warunki Emisji**”);
- (B) zgodnie z Warunkami Emisji zabezpieczeniem wierzytelności obligatariuszy wynikających z Obligacji ma być: (i) Poręczenie oraz (ii) Oświadczenie Poręczyciela (jak zdefiniowano poniżej);
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez Administratora Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń dla Poręczenia i Oświadczenia Poręczyciela;

**STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**
**1. DEFINICJE**

W Umowie:

<b>Grupa Emitenta</b>	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tj. z dnia 17 stycznia 2019 r. - Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
<b>Instrukcje Egzekucyjne</b>	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik I ( <i>Wzór Instrukcji Egzekucyjnej</i> ) do Umowy, a <b>"Instrukcja Egzekucyjna"</b> oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza,</li> <li>(b) oryginał lub notarialnie poświadczoną kopię świadectwa depozytowego, wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji,</li> <li>(c) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta;</li> </ul>
<b>Instrukcje Szczegółowe</b>	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia (o ile taki wzór został załączony do Zawiadomienia), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; <b>"Instrukcja Szczegółowa"</b> oznacza którąkolwiek z nich;
<b>Instrukcje Wiążące</b>	ma znaczenie nadane w pkt 3.4.6;
<b>Obligacje</b>	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
<b>Obligatariusz</b>	oznacza każdego właściciela lub współwłaściciela Obligacji;



<b>Obligatariusze Instruujący</b>	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe, a " <b>Obligatariusz Instruujący</b> " oznacza którąkolwiek z takich osób;
<b>Ogólna Wartość Obligacji</b>	oznacza łączną pozostającą do zapłaty wartość nominalną wszystkich nieumorzonych Obligacji;
<b>Oświadczenie Poręczyciela</b>	oznacza oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się na rzecz Administratora Zabezpieczeń egzekucji z całego majątku Poręczyciela w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
<b>Poręczenie</b>	oznacza poręczenie udzielone przez Poręczyciela na zabezpieczenie Obligacji, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
<b>Poręczyciel</b>	oznacza spółkę pod firmą <b>Cavatina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie</b> , adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000528885, NIP: 5252601285, REGON: 360087947;
<b>Skorygowana Wartość Obligacji</b>	oznacza łączną pozostającą do zapłaty wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, posiadacze których złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem wartości nominalnej Obligacji Grupy Emitenta;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 1208);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 89);
<b>Warunki Emisji lub WEO</b>	oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji;
<b>Wierzytelności</b>	oznacza wszelkie istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji, w szczególności wierzytelności o zapłatę odsetek od Obligacji, wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, wierzytelności z tytułu premii, wierzytelności z tytułu odsetek za opóźnienie;
<b>Wysokość Zabezpieczenia</b>	oznacza kwotę odpowiadającą 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych i przydzielonych Obligacji;

**Zabezpieczenie** oznacza każde z: (i) Poręczenia oraz (ii) Oświadczenia Poręczyciela, przy czym przez „**Zabezpieczenia**” rozumie się Poręczenie oraz Oświadczenie Poręczyciela łącznie;

**Zawiadomienie** ma znaczenie nadane w pkt 3.4.2 Umowy.

## 2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent niniejszym ustanawia Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń, w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla Poręczenia oraz dla Oświadczenia Poręczyciela.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 4 zd. 3 Ustawy o Obligacjach.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń zapoznał się z Warunkami Emisji i wstępnym projektem Poręczenia oraz Oświadczenia Poręczyciela i akceptuje ich treść.

## 3. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 3.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:
  - 3.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Poręczeniem poprzez zawarcie odpowiedniej umowy poręczenia;
  - 3.1.2. zabezpieczenia Wierzytelności Oświadczeniem Poręczyciela poprzez złożenie na jego rzecz Oświadczenia Poręczyciela;
  - 3.1.3. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków wynikających z Poręczenia oraz z Oświadczenia Poręczyciela;
  - 3.1.4. dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Umowy, w tym wykonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Zabezpieczeń oraz do innych działań i czynności niezbędnych do wykonania Umowy.
- 3.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 3.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenie. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty takie wyraźnie stanowią inaczej.
- 3.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie w wykonaniu pisemnych **Instrukcji Egzekucyjnych** oraz pisemnych **Instrukcji Szczegółowych**, na zasadach określonych poniżej:
  - 3.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionego Zabezpieczenia, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiekolwiek Obligacje lub nie zostaną

6 / 16

zapłacone należne odsetki od Obligacji i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne.

3.4.2. W przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 3.4.1 powyżej:

- (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie”);
- (ii) wraz z Zawiadomieniem Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń w szczególności: (i) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (ii) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (iii) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;

3.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu.

3.4.4. Instrukcje Szczegółowe, przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 3.4.6 poniżej.

3.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu.

3.4.6. W przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50 % Skorygowanej Wartości Obligacji, Instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).

3.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 3.4. powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.

3.6. Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od działania zgodnie z instrukcjami złożonymi przez danych Obligatariuszy Instruujących, jak również od działania zgodnie z pkt 3.5. powyżej, do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść oraz szacunkowego wynagrodzenia określonego w pkt 6.1.2 związanego z takim działaniem.

3.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby

7 / 16

stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.

- 3.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował niezbędnymi środkami do pokrycia związanych z tym kosztów (z uwzględnieniem środków znajdujących się w depozycie, o którym mowa w pkt 6 poniżej), wezwie Obligatariuszy do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 3.9. W przypadku w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy środków niezbędnych do pokrycia kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Wiążących może wstrzymać się od ich wykonania i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.

#### **4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**

- 4.1. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosić odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za żadne działanie (lub zaniechanie), jeśli jego działanie (lub powstrzymanie się od działania) jest zgodne z Instrukcją Wiążącą.
- 4.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za:
- 4.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
  - 4.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
  - 4.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenie.
- 4.3. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy, jeżeli dane Zabezpieczenie nie będzie mogło zostać ustanowione lub ustanowienie danego Zabezpieczenia okaże się nieskuteczne, z powodu nieprzysługiwania Emitentowi lub innemu podmiotowi ustanawiającemu dane Zabezpieczenie tytułu prawnego do przedmiotu takiego Zabezpieczenia.
- 4.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due diligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności.
- 4.5. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.



- 4.6. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie.
- 4.7. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta oraz Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 15-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług).
- 4.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

## **5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ**

- 5.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:
  - 5.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty niezapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 6 Umowy jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;
  - 5.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów i wynagrodzenia zgodnie z pkt. 3.6 Umowy;
  - 5.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń:
    - (i) przekaze tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji;
    - (ii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego;
  - 5.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta.
- 5.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

## **6. WYNAGRODZENIE I DEPOZYT**

- 6.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:



6.1.1.

6.1.2.

- 6.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 6.1.1. powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT, jednak nie później niż do Dnia Emisji (w rozumieniu WEO).
- 6.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 6.1.2. powyżej, płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT, do której załącznikiem będzie zestawienie czasu pracy poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na ich wykonanie obowiązków wynikających z Umowy.
- 6.4. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt. 6.1. powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 6.5. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia samodzielnie kosztów wydatków i opłat sądowych, egzekucyjnych, notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatku od czynności cywilnoprawnych, związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów pokrytych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Niezależnie od uprawnień Administratora Zabezpieczeń określonych w pkt. 3.6. Umowy, Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.
- 6.6. Depozyt
- 6.6.1.
- 6.6.2. Środki znajdujące się w depozycie Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony wykorzystać tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora Zabezpieczeń określonych w Umowie, w dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia oraz przepisach prawa, jak i na pokrycie wymagalnego, a nie zapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa powyżej.

- 6.6.3. W przypadku, gdy jakiekolwiek środki z depozytu zostaną wykorzystane przez Administratora Zabezpieczeń na zasadach określonych powyżej, wówczas Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia depozytu do kwoty określonej w pkt 6.6.1 powyżej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Administratora Zabezpieczeń wezwania w tym zakresie.
- 6.6.4. Środki znajdujące się w depozycie (tj. po pomniejszeniu o wypłaty dokonane zgodnie z pkt 6.6.2 powyżej) zostaną zwrócone Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia wszystkich Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.

## **7. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 7.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – do dnia, w którym wystąpi późniejsze ze zdarzeń:
- 7.1.1. nastąpi pełne zaspokojenie wszelkich Wierzytelności;
- 7.1.2. nastąpi wygaśnięcie Zabezpieczenia.
- 7.2. Strony uprawnione są do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:
- 7.2.1. Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 30-(trzydziesto) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy, z zastrzeżeniem, że uprzednio Emitent zostanie poinformowany o takim przypadku stwierdzenia naruszenia Umowy i wezwany do usunięcia naruszenia w dodatkowym terminie 7 (siedmiu) dni, a oświadczenie Administratora Zabezpieczeń o wypowiedzeniu Umowy będzie mogło zostać złożone wyłącznie w przypadku bezskutecznego upływu takiego dodatkowego terminu;
- 7.2.2. Emitent - z zachowaniem 30-(trzydziesto) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednak wyłącznie na następujących zasadach:
- (i) wyłącznie w przypadku powierzania funkcji Administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi po uprzednim dokonaniu zmiany warunków emisji Obligacji przewidujących zmianę Administratora Zabezpieczeń i wskazującej inny podmiot do pełnienia takiej funkcji;
- (ii) ze skutkiem wypowiedzenia nie wcześniej niż na dzień rozpoczęcia obowiązywania nowej umowy dotyczącej administrowania Zabezpieczeniami, zawartej z nowym Administratorem Zabezpieczeń, wybranym zgodnie z pkt (i) powyżej.
- 7.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt 7.2.1 powyżej Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczeń jest w takim wypadku zobowiązany kontynuować pełnienie swojej funkcji pomimo wygaśnięcia Umowy do czasu ustanowienia nowego administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt 7.3. Emitent ustanowi osobę trzecią wskazaną zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt 7.3 do pełnienia obowiązków administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej wskazanej przez wszystkich Obligatariuszy lub przez zgromadzenie Obligatariuszy nowym administratorem

11 / 16

Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:

- 7.3.1. zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym administratorem Zabezpieczeń,
  - 7.3.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń oraz Poręczycielem umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostanie Poręczenie, a Poręczyciel złoży na rzecz takiej osoby trzeciej Oświadczenie Poręczyciela.
- 7.4. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, niniejsza Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż opisany w powyższych punktach. Strony jednak zobowiązują się do rozwiązania niniejszej Umowy, jeżeli:
- 7.4.1. zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę w tym przedmiocie lub
  - 7.4.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie (w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach).
- 7.5. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z postanowieniami pkt 7.4 Strony niezwłocznie powiadomią o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Strony ustanowią osobę trzecią wskazaną zgodnie z punktem 7.4 do pełnienia obowiązków w zakresie przewidzianym w niniejszej Umowie, chyba że zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji). Strony zobowiązują się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty rozwiązania Umowy w powyższym trybie:
- 7.5.1. Emitent zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń,
  - 7.5.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tę osobę trzecią przeniesione zostanie Zabezpieczenie.

## **8. OBOWIĄZKI EMITENTA**

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 8.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakiegokolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Poręczyciela w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 1.000.000,00 (jeden milion) złotych; lub (ii) w stosunku do Poręczyciela wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 1.000.000,00 (jeden milion) złotych;
- 8.2. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z Zabezpieczenia;

- 8.3. nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 8.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
- 8.5. umożliwi Administratorowi Zabezpieczeń wgląd w siedzibie Emitenta, do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń, po uprzednim ustaleniu terminu dokonania tych czynności z Administratorem Zabezpieczeń, lub przekaże Administratorowi Zabezpieczeń na jego żądanie poświadczone kopie ww. dokumentów;
- 8.6. będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Zabezpieczenia;
- 8.7. nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
- 8.8. nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
- 8.9. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotnie negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności.

## 9. ZAWIADOMIENIA

- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną lub formę elektroniczną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w komparycji Umowy, z zastrzeżeniem pkt. 9.2. i 9.3. Umowy.
- 9.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności z co najmniej 7-(siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 9.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 9.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 9.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 9.2. Umowy.
- 9.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 9.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
  - 9.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się

13 / 16



niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, a każda próba doręczenia nastąpiła w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00;

- 9.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 9.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, każdorazowo w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 9.5.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, każdorazowo w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

## 10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 10.1. Umowa podlega prawu polskiemu.
- 10.2. Każda ze Stron może powierzyć funkcję Administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie zgodnie z punktem 7 Umowy.
- 10.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody Obligatariuszy (wyrażonej przez wszystkich Obligatariuszy na piśmie lub w formie stosownej uchwały zgromadzenia Obligatariuszy).
- 10.4. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 10.5. Sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).
- 10.6. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 10.7. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały

14 / 16



realizację jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.

- 10.8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 10.9. Emitent jest uprawniony do publikacji wyciągu z niniejszej Umowy stanowiącego załącznik do Warunków Emisji na swojej stronie internetowej zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.
- 10.10. Strony i Agent Kalkulacyjny mogą ujawniać w każdym czasie związane z Obligacjami informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, niniejszej Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym współnikom lub udziałowcom Emitenta oraz wierzycielom Emitenta. Agent Kalkulacyjny może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.
- 10.11. Wyrazy pisane wielką literą mają znaczenie im przypisane w Warunkach Emisji, chyba że w Umowie nadano im inne znaczenie.
- 10.12. Integralną część Umowy stanowią załączniki do niej, tj.: Załącznik I – wzór Instrukcji Egzekucyjnej.

### Podpisy

#### Za Administrator Zabezpieczeń:

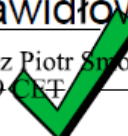
Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:

**Podpis jest prawidłowy**

Dokument podpisany przez Piotr Smółch  
Data: 2020.11.18 16:19:19 CEST



#### Za Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:

**Rafał Paweł  
Malarz**

Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Paweł Malarz  
Data: 2020.11.18  
16:33:29 +01'00'

**ZAŁĄCZNIK I**  
**DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI**  
**WZÓR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ**  
**INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA**

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●] ("Obligatariusz")

Do: BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Administrator Zabezpieczeń ("Administrator")

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez **Cavatina Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie**, adres: ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków ("Emitent") na podstawie warunków emisji z dnia [●] roku ("Warunki Emisji").

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 3.4 Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, składamy Instrukcję Egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadczenia depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z Zabezpieczeń w drodze [wpisać metodę egzekucji].

Jednocześnie oświadczamy, że możemy partycypować w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza

Podpis: .....

[osoby uprawnione do reprezentacji]

Załącznik: dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji

## 7.8. Definicje i objaśnienia skrótów

<b>Administrator Zabezpieczeń</b>	oznacza podmiot, z którym Emitent zawarł umowę, której przedmiotem jest wykonywanie obowiązków administratora zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami ustawy o obligacjach, którym jest BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, wykonującą we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego
<b>ASO GPW</b>	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
<b>Catalyst</b>	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie
<b>Dzień Płatności</b>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień

	Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
<b>Dzień Wykupu</b>	Oznacza 21 czerwca 2024 r.;
<b>Emitent</b>	oznacza spółkę CAVATINA Holding S.A. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Wielickiej 28b, 30-552 Kraków, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000690167, REGON: 368028192, NIP: 6793154645, o kapitale zakładowym w wysokości 226 176 574 PLN;
<b>EUR</b>	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;
<b>GPW</b>	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;
<b>Grupa Emitenta</b>	oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta
<b>Grupa Poręczyciela</b>	oznacza Poręczyciela oraz Podmioty Zależne Poręczyciela
<b>KDPW</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>KNF, Komisja</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
<b>Należność Główna</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji
<b>Nieruchomość Carbon</b>	oznacza nieruchomość zabudowaną położoną we Wrocławiu przy ul. Fabrycznej, dzielnica Fabryczna, obręb Grabiszyn, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00030242/7, obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 4/1, 4/7, 5/4, 5/6, 4/4, 4/5;
<b>Nieruchomość Tischnera</b>	oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb ewidencyjny nr 30, gmina miasto Kraków, powiat miasto Kraków, województwo małopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą

	o numerze KR1P/00204942/0, obejmującą działki o numerze ewidencyjnym 386, 387/1, 388/1;
<b>Obligacje</b>	oznacza do 20 000 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych
<b>Obligatariusz</b>	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza świadczenie, o którym mowa w § 16 Warunków Emisji
<b>PKB</b>	oznacza Produkt Krajowy Brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
<b>Podmioty Zależne Emitenta</b>	oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta.
<b>Podmioty Zależne Poręczyciela</b>	oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Poręczyciela;
<b>Poręczyciel</b>	oznacza spółkę CAVATINA sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Wielickiej 28b, 30-552 Kraków, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000528885, posiadającą numer REGON: 360087947, NIP: 5252601285, o kapitale zakładowym 194 304 150,00 zł;
<b>Prawo restrukturyzacyjne</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.)
<b>Prawo Upadłościowe</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228)
<b>Propozycja Nabycia</b>	oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach odpowiednio do każdej serii;
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów</i>



	<i>Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;</i>
<b>Regulamin ASO GPW</b>	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW
<b>Rozporządzenie MAR</b>	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.Ur.UE z dnia 12 czerwca 2014 roku, L Nr 173, s. 1, ze zm.);
<b>Rozporządzenie prospektowe</b>	oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE
<b>Subskrybent</b>	oznacza podmiot, który przyjął Propozycję Nabycia
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>UOKiK</b>	oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
<b>Ustawa Deweloperska</b>	oznacza ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1805)
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208)
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
<b>Warunki Emisji</b>	oznaczają warunki w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach dla Obligacji, stanowiące załącznik do niniejszego dokumentu;