

**CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU**

Kraków, 16 maja 2025 roku

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	4
1. Informacje ogólne	4
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	4
3. Połączenie spółek handlowych	4
4. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości.....	4
4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	4
4.2. Inwestycje w nieruchomości.....	4
4.3. Jednostki powiązane.....	4
4.4. Aktywa finansowe	4
4.5. Należności krótko- i długoterminowe	6
4.6. Transakcje w walucie obcej.....	6
4.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	6
4.8. Rozliczenia międzyokresowe.....	6
4.9. Kapitał podstawowy.....	6
4.10. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu.....	6
4.11. Koszty finansowania zewnętrznego	7
4.12. Odroczony podatek dochodowy.....	7
4.13. Uznawanie przychodów	8
4.13.1. Świadczenie usług.....	8
4.13.2. Odsetki	8
Bilans.....	9
Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	12
Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym.....	13
Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	14
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	15
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.....	15
2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym	15
3. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.....	15
4. Korekta błędów	16
5. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy	16
6. Inwestycje.....	16
6.1 Inwestycje długoterminowe.....	16
6.2 Aktywa finansowe.....	16
7. Rozliczenia międzyokresowe czynne.....	17
8. Kapitały.....	17
9. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	17
10. Zobowiązania z tytułu obligacji.....	17
11. Podział zysku/ pokrycie straty	18
11.1 Podział zysku/ pokrycie straty za rok poprzedni	18
11.2 Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący.....	18
12. Odpisy aktualizujące wartość należności	18
13. Zobowiązania długoterminowe.....	18
14. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki	18
15. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także weksłowe.....	18
16. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów.....	18

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

17.	Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia półproduktów w roku obrotowym.....	19
18.	Podatek dochodowy	19
19.	Koszty w układzie rodzajowym.....	20
20.	Pozostałe przychody operacyjne.....	21
21.	Przychody finansowe	21
22.	Koszty finansowe.....	21
23.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych	21
24.	Przyczyny występowania różnic pomiędzy bilansowymi zmianami niektórych pozycji oraz zmianami wynikającymi z rachunku przepływów pieniężnych.....	21
25.	Zmiany w kapitale własnym	22
26.	Informacje o grupie kapitałowej i transakcjach z jednostkami powiązanymi.....	22
27.	Istotne różnice między informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych emitenta na ostatni dzień roku obrotowego	25
28.	Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe z pozostałymi stronami powiązanymi	25
29.	Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej	25
30.	Inwazja rosj na Ukrainę.....	25
31.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	25

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Cavatina SPV 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) została utworzona w dniu 20 sierpnia 2018 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000750936. Spółce nadano numer statystyczny REGON 381510970 oraz numer NIP 6793175452. Siedziba Spółki mieści się pod adresem Wielicka 20, 30-552 Kraków.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Spółki jest realizacja inwestycji w nieruchomość biurową a po jej zakończeniu, najem i zarządzanie nią.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku.

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2024 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą, nie nabyła również zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (dalej „UoR”).

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

- instrumentów finansowych.

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

4.2. Inwestycje w nieruchomości

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) zalicza się takie nieruchomości, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które Spółka posiada w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu.

Skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/przychodów operacyjnych.

4.3. Jednostki powiązane

Spółka przez jednostki powiązane rozumie dwie lub więcej spółek wchodzących w skład danej grupy kapitałowej, gdzie grupa kapitałowa rozumiana jest jako jednostka dominująca wraz z jednostkami zależnymi.

4.4. 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

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

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 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 Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka 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.

4.5. 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.

4.6. 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:

	<i>31 grudnia 2024 roku</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
EUR	4,2730	4,3480

4.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

4.8. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje 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.

4.9. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli udziały obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu udziałów własnych, kwota zapłaty za udziały własne jest wykazywana w bilansie w pozycji - udziały własne.

Wyplacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

4.10. 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).

4.11. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące realizacji inwestycji (tj. produkcji w toku), 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.

4.12. 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 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 niestanowiącej 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 niestanowiącej 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.

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

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

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

4.13. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

4.13.1. 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.

4.13.2. Odsetki

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

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

BILANS

Aktywa

	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2023 roku</i>
A. Aktywa trwałe		61 863 050,70	43 230 056,59
I. Wartości niematerialne i prawne		-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe		-	-
1. Środki trwałe		-	-
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		-	-
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		-	-
c) urządzenia techniczne i maszyny		-	-
d) środki transportu		-	-
e) inne środki trwałe		-	-
2. Środki trwałe w budowie		-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III. Należności długoterminowe		-	-
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	6.1	61 819 319,45	43 202 375,35
1. Nieruchomości		57 131 727,35	43 202 375,35
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		4 687 592,10	-
a) w jednostkach powiązanych		4 687 592,10	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki	26	4 687 592,10	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	43 731,25	27 681,24
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	43 731,25	27 681,24
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
B. Aktywa obrotowe		83 087,31	46 255,90
I. Zapasy		-	-
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		-	-
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		-	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi		-	-

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2024 roku	Na dzień 31 grudnia 2023 roku
II. Należności krótkoterminowe		82 132,10	33 690,35
1. Należności od jednostek powiązanych	26	48 323,10	12 694,83
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		48 323,10	12 694,83
- do 12 miesięcy		48 323,10	12 694,83
- 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		33 809,00	20 995,52
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		33 809,00	20 995,52
c) inne		-	-
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe		76,02	1 556,74
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		76,02	1 556,74
a) w jednostkach powiązanych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	23	76,02	1 556,74
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		76,02	1 556,74
- inne środki pieniężne		-	-
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	879,19	11 008,81
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem		61 946 138,01	43 276 312,49

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
 (w złotych)

Pasywa

	Nota	Na dzień 31 grudnia 2024 roku	Na dzień 31 grudnia 2023 roku
A. Kapitał (fundusz) własny	25	8 914 614,29	485 205,32
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8	5 000,00	5 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy		503 286,33	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		-	-
V. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych		-23 081,01	-69 698,80
VI. Zysk/ (strata) netto	11	8 429 408,97	549 904,12
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		53 031 523,72	42 791 107,17
I. Rezerwy na zobowiązania	18	2 137 209,37	140 408,96
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 137 209,37	140 408,96
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	-
- długoterminowa		-	-
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		-	-
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	9,13	34 211 349,55	26 115 876,65
1. Wobec jednostek powiązanych	26	8 726 898,99	26 115 876,65
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		25 484 450,56	-
a) kredyty i pożyczki		-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		25 484 450,56	-
c) inne zobowiązania finansowe		-	-
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe		16 682 964,80	16 534 821,56
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	26	16 602 493,39	16 518 949,93
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		16 572 964,51	16 518 049,93
- do 12 miesięcy		16 572 964,51	16 518 049,93
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		29 528,88	900,00
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. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		80 471,41	15 871,63
a) kredyty i pożyczki		-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
c) inne zobowiązania finansowe		-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		80 471,41	15 871,63
- do 12 miesięcy		80 471,41	15 871,63
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		-	-
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		-	-
h) z tytułu wynagrodzeń		-	-
i) inne		-	-
4. Fundusze specjalne		-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe			
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		-	-
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		-	-
Pasywa razem		61 946 138,01	43 276 312,49

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	16	6 000,00	6 000,00
- od jednostek powiązanych	26	6 000,00	6 000,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		6 000,00	6 000,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów		-	-
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów, w tym:		-	-
- jednostkom powiązanym		-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		-	-
II. Wartość sprzedanych towarów		-	-
C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)		6 000,00	6 000,00
D. Koszty sprzedaży		-	-
E. Koszty ogólnego zarządu	19	104 107,11	42 039,54
F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		-98 107,11	-36 039,54
G. Pozostałe przychody operacyjne	20	10 369 001,19	2,58
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		10 369 000,00	-
IV. Inne przychody operacyjne		1,19	2,58
H. Pozostałe koszty operacyjne		2,09	1,66
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		2,09	1,66
I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		10 270 891,99	-36 038,62
J. Przychody finansowe	21	140 475,84	738 994,54
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:		-	-
- od jednostek powiązanych		-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
V. Inne		140 475,84	738 994,54
K. Koszty finansowe	22	1 208,46	23 974,98
I. Odsetki, w tym:		1 208,46	23 974,98
- dla jednostek powiązanych	26	-	19 855,32
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
IV. Inne		-	-
L. Zysk/ (strata) brutto (I+J-K)		10 410 159,37	678 980,94
M. Podatek dochodowy	18	1 980 750,40	129 076,82
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
O. Zysk/ (strata) netto (L-M-O)		8 429 408,97	549 904,12

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	485 205,32	-64 698,80
- zmiany zasad rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I. a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	485 205,32	-64 698,80
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	5 000,00	5 000,00
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	5 000,00	5 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	503 286,33	-
a) zwiększenie (z tytułu)	503 286,33	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- podziału zysku (ustawowo)	503 286,33	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- pokrycia straty	-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	503 286,33	-
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
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)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
5. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	480 205,32	-69 698,80
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	549 904,12	-
- zmiany zasad rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	549 904,12	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	503 286,33	-
- przeznaczenie na podwyższenie kapitału zapasowego	503 286,33	-
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	46 617,79	-
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	69 698,80	69 698,80
- zmiany zasad rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	69 698,80	69 698,80
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	69 698,80	69 698,80

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

5.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-23 081,01	-69 698,80
6. Wynik netto	8 429 408,97	549 904,12
a) zysk netto	8 429 408,97	549 904,12
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	8 914 614,29	485 205,32
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	8 914 614,29	485 205,32

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

	<i>Nota</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto		8 429 408,97	549 904,12
II. Korekty razem		-8 418 894,33	16 178 937,30
1. Amortyzacja		-	-
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		-140 475,84	-497 763,47
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		-	19 855,32
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej		-10 369 000,00	-
5. Zmiana stanu rezerw		1 996 800,41	140 408,96
6. Zmiana stanu zapasów		-	-
7. Zmiana stanu należności	24	-48 441,75	37 551,73
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	24	148 143,24	16 476 806,14
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	24	-5 920,39	2 078,62
10. Inne korekty		-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		10 514,64	16 728 841,42
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		-	-
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		-	-
a) w jednostkach powiązanych		-	-
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		-	-
II. Wydatki		344 695,36	17 361 492,01
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		290 428,66	17 361 492,01
3. Na aktywa finansowe, w tym:		54 266,70	-
a) w jednostkach powiązanych		-	-

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

b) w pozostałych jednostkach	54 266,70	-
- nabycie aktywów finansowych	54 266,70	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-344 695,36	-17 361 492,01
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	362 700,00	4 422 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	362 700,00	4 422 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	30 000,00	3 788 562,55
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	30 000,00	3 740 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	-	48 562,55
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I- II)	332 700,00	633 437,45
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-1 480,72	786,86
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-1 480,72	786,86
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 556,74	769,88
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	76,02	1 556,74
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

23

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 16 maja 2025 roku nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE SĄ UWZGLĘDNIONE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy to jest do 16 maja 2025 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

4. KOREKTA BŁĘDU

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

5. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY

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

6. INWESTYCJE

6.1 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

	<i>Nieruchomości w budowie Łódź WIMA A</i>	<i>Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych - pożyczki</i>	<i>Razem</i>
Saldo otwarcia	43 202 375,35	-	43 202 375,35
Zwiększenia, w tym:	13 929 352,00	4 687 592,10	18 616 944,10
Udzielenie pożyczek/naliczenie odsetek	-	4 687 592,10	4 687 592,10
Aktualizacja wartości (wycena)	10 369 000,00	-	10 369 000,00
Poniesienie nakładów	3 560 352,00		3 560 352,00
Saldo zamknięcia	57 131 727,35	4 687 592,10	61 819 319,45

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

	<i>Nieruchomości w budowie Łódź WIMA A</i>	<i>Razem</i>
Saldo otwarcia	23 038 620,27	23 038 620,27
Zwiększenia, w tym:	20 163 755,08	20 163 755,08
Nabycie	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-
Poniesienie nakładów	20 163 755,08	20 163 755,08
Saldo zamknięcia	43 202 375,35	43 202 375,35

6.2 AKTYWA FINANSOWE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

	<i>Udzielone pożyczki</i>	<i>Razem</i>
<u>w jednostkach powiązanych</u>		
Saldo otwarcia, z tego:	-	-
Wartość brutto	-	-
Zwiększenia, w tym:	4 687 592,10	4 687 592,10
Udzielenie pożyczek	4 687 592,10	4 687 592,10
Aktualizacja wartości	-	-
Transfery	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-
Splata pożyczek	-	-
Saldo zamknięcia z tego:	4 687 592,10	4 687 592,10
Wartość brutto	4 687 592,10	4 687 592,10

Spółka w 2023 roku nie posiadała aktywów finansowych.

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
 (w złotych)

7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43 731,25	27 681,24
Razem długoterminowe	43 731,25	27 681,24
Koszty ubezpieczeń	879,19	11 008,81
Razem krótkoterminowe	879,19	11 008,81

8. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 5 000,00 złotych i był podzielony na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy.

Na dzień bilansowy oraz poprzedni dzień bilansowy struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	<i>Ilość udziałów</i>	<i>Ilość głosów</i>	<i>Wartość nominalna jednego udziału</i>	<i>Udział w kapitale podstawowym</i>
Cavatina Holding S.A.	100,00	100,00	50 zł	100%
Razem	100,00	100,00		100%

9. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	-
Razem krótkoterminowe	-	-
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu pożyczek	8 726 898,99	26 115 876,65
Obligacje	25 484 450,56	-
Razem długoterminowe	34 211 349,55	26 115 876,65

10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI

Zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2024 roku

Obligacje	Zobowiązanie z tytułu obligacji	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Seria A	25 484 450,56	marża + WIBOR 6M	27.11.2027	poręcznie, zastaw zwykły oraz zastaw rejestrowy na udziałach w emitencji, hipoteka umowna łączna do sumy pieniężnej w wysokości 38 820 000,00 PLN, przelew z pożyczki emisyjnej, przelew z pożyczek właścicielskich, przelew wierzytelności z ubezpieczenia ryzyk budowlanych, raachunki zastrzeżone (zabezpieczenie przyszłe), zastaw rejestrowy na wierzytelnościach (prawach) z rachunków zastrzeżonych (zabezpieczenie przyszłe), oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez emitenta na rzecz obligatoriuszy w trybie art. 777, zgoda na przeniesienie decyzji PNB
Razem w tym:	25 484 450,56			
- część długoterminowa	25 484 450,56			
- część krótkoterminowa	-			

11. PODZIAŁ ZYSKU/ POKRYCIE STRATY

11.1 Podział zysku/ pokrycie straty za rok poprzedni

Zgromadzenie Wspólników, które odbyło się w dniu 18 marca 2024 roku podjęło uchwałę o przeznaczeniu zysku za rok poprzedni:

- w kwocie 46 617,79 złotych na pokrycie straty z lat poprzednich,
- w kwocie 503 286,33 złotych na kapitał zapasowy Spółki

11.2 Podział zysku/ pokrycie straty za rok bieżący

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku zostało przygotowane przed podjęciem Uchwały o podziale zysku.

12. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są na należności, które w ocenie Spółki utraciły wartość. Na koniec bieżącego roku i poprzedniego roku spółka nie tworzyła odpisów na należności.

13. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań długoterminowych:

Na dzień 31 grudnia 2024 roku

	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	8 726 898,99	-	8 726 898,99
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	25 484 450,56	-	-	25 484 450,56
a) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 484 450,56	-	-	25 484 450,56
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2024 roku	25 484 450,56	8 726 898,99	-	34 211 349,55

Na dzień 31 grudnia 2023 roku

	1 - 3 lat	3 – 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	26 115 876,65	-	-	26 115 876,65
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2023 roku	26 115 876,65	-	-	26 115 876,65

Pozostałe zobowiązania wykazane w bilansie spółki za 2024 i 2023 rok są wymagalne w okresie 1 roku od dnia bilansowego.

14. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki zostały opisane w notcie numer 10.

15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Na dzień 31 grudnia 2024 roku i na dzień 31 grudnia 2023 roku spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych.

16. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA PRZYCHODÓW

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w 2024 i 2023 roku była następująca:

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

<i>Rodzaj działalności</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
1. sprzedaż produktów i usług	6 000,00	6 000,00
- najem pozostały	6 000,00	6 000,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	6 000,00	6 000,00

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w 2024 i 2023 roku była następująca:

<i>Rodzaj działalności</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Sprzedaż krajowa (Polska)	6 000,00	6 000,00
Przychody netto ze sprzedaży, razem	6 000,00	6 000,00

17. ODSETKI ORAZ RÓŻNICE KURSOWE, KTÓRE POWIĘKSZYŁY CENĘ NABYCIA TOWARÓW LUB KOSZT WYTWORZENIA PÓŁPRODUKTÓW W ROKU OBROTOWYM

Spółka przy długotrwałym przygotowaniu towaru (nabytego gruntu, na którym docelowo zostanie zrealizowana inwestycja) lub półproduktu (inwestycji w toku, która po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie jest reklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnych), powiększa cenę nabycia lub koszt wytworzenia o koszty finansowe obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu.

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia półproduktów w roku obrotowym	3 349 556,70	3 045 380,14
- Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia półproduktów w wartości zapasów na dzień bilansowy	8 516 529,42	5 166 972,72

18. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienia zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

	<i>Podstawa prawna</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
A. Zysk (strata) brutto za dany rok		10 410 159,37	678 980,94
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)		-	-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym		10 509 475,83	738 994,54
- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	art. 15a ust 2	140 475,83	738 994,54
- przychody z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych	art. 12 ust. 1 i ust. 3-4	10 369 000,00	-
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych		-	-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)		-	142,28
- odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat należności budżetowych	art. 16 ust 1 pkt 21	-	142,28

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
 (w złotych)

F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:		14 000,00	-
- rezerwa na badanie SF	art. 16 ust.1 pkt. 27	14 000,00	-
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:		-	28 707,23
- zapłacone odsetki, bilansowo ujęte w poprzednim okresie, w tym od kredytów i pożyczek	art. 16 ust. 1 pkt 11	-	28 707,23
H. Strata z lat ubiegłych		-	-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania		-	-
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym		-85 316,46	-88 578,55

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 wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	<i>Bilans</i>		<i>Rachunek zysków i strat za rok zakończony</i>	
	<i>31 grudnia 2024 roku</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>	<i>31 grudnia 2024 roku</i>	<i>31 grudnia 2023 roku</i>
<i>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 970 110,00	-	1 970 110,00	-
Dodatnie różnice kursowe	167 099,37	140 408,96	26 690,41	140 408,96
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 137 209,37	140 408,96	1 996 800,41	140 408,96
<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>				
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	41 071,25	27 681,24	13 390,01	16 829,92
Naliczone odsetki od pożyczek	-	-	-	-5 497,78
Rezerwa na badanie SF	2 660,00	-	2 660,00	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43 731,25	27 681,24	16 050,01	11 332,14
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			-1 980 750,40	-129 076,82

19. KOSZTY W UKŁADZIE RODZAJOWYM

	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Usługi obce	101 849,30	40 260,70
Podatki i opłaty	572,00	790,00
Pozostałe koszty rodzajowe	1 685,81	988,84
Koszty według rodzaju, razem	104 107,11	42 039,54
Koszty ogólnego zarządu	104 107,11	42 039,54

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
 (w złotych)

Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-	-
20. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	10 369 000,00	-
- aktualizacja wartości nieruchomości zaliczanych do inwestycji	10 369 000,00	-
Inne przychody operacyjne, w tym:	1,19	2,58
- inne	1,19	2,58
Pozostałe przychody operacyjne, razem	10 369 001,19	2,58
21. PRZYCHODY FINANSOWE		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Inne, w tym:	140 475,84	738 994,54
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	140 475,84	738 994,54
Przychody finansowe, razem	140 475,84	738 994,54
22. KOSZTY FINANSOWE		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Odsetki, w tym:	1 208,46	23 974,98
- odsetki dla spółek powiązanych (otrzymane pożyczki)	-	19 855,32
- odsetki od zobowiązań handlowych	1 208,46	3 977,38
- odsetki budżetowe	-	142,28
Koszty finansowe, razem	1 208,46	23 974,98
23. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		
	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Środki pieniężne w banku	76,02	1 556,74
- rachunki bieżące	76,02	1 556,74
Środki pieniężne, razem	76,02	1 556,74
24. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		
<i>Należności</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych i krótkoterminowych netto	-48 441,75	37 551,73
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	-48 441,75	37 551,73
<i>Zobowiązania</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótko i długoterminowych	8 243 616,14	19 434 598,51
Zmiana stanu kredytów i pożyczek krótko- i długoterminowych	-8 095 472,90	-2 957 792,37
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	148 143,24	16 476 806,14

<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	<i>Rok zakończony dnia</i> <i>31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia</i> <i>31 grudnia 2023 roku</i>
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-5 920,39	2 078,62
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	-5 920,39	2 078,62

25. ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM

W bieżącym okresie sprawozdawczym kapitał zapasowy wzrósł o 503 286,33 złotych z tytułu przeniesienia części wyniku roku 2023.

26. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

a) Grupa kapitałowa

Spółka funkcjonuje w ramach grupy kapitałowej Cavatina Sp. z o.o.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, jest sporządzane i publikowane przez Cavatina Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Sprawozdanie jest składane do właściwego rejestru sądowego. Podmiotem bezpośrednio dominującym względem spółki jest Cavatina Holding S.A.

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

b) Transakcje z podmiotami powiązаныmi, w tym z podmiotami znajdującymi się wraz ze Spółką pod wspólną kontrolą podmiotu dominującego

Wielkość transakcji Spółki z podmiotami powiązаныmi wyniosła:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż (w tym refaktury)	Odsetki - koszty finansowe (w tym również skapitalizowane)	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe (w tym również skapitalizowane)	Pozostałe przychody finansowe	Otrzymane dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o.	600,00	-	-	-	28 928,88	-	-
Cavatina Holding S.A.	39 636,00	-	2 834 806,08	-	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	4 390,00	6 000,00	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	27 630,00	-	-	-	-	-	-
Cavatina Wima Sp. z o.o.	-	257 315,60	-	-	-	-	-
ogółem	72 256,00	263 315,60	2 834 806,08	-	28 928,88	-	-

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.	-	-	-	-	-	29 528,88
Cavatina Holding S.A.	-	48 708,00	4 687 592,10	8 726 898,99	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	1 845,00	16 515 806,41	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	-	8 450,10	-	-	-	-
Cavatina Wima Sp. z o.o.	46 478,10	-	-	-	-	-
ogółem	48 323,10	16 572 964,51	4 687 592,10	8 726 898,99	-	29 528,88

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku

Spółka	Zakupy	Sprzedaż	Odsetki - koszty finansowe (w tym również skapitalizowane)	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Otrzymane dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o..	900,00	-	-	-	-	-	-
Cavatina Holding S.A..	1 824,00	-	2 822 118,39	-	-	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	16 520 420,22	6 000,00	-	-	-	-	-
Deweloper Media Sp. z o.o	200,00	-	-	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	54 988,00	-	-	-	-	-	-
ogółem	16 578 332,22	6 000,00	2 822 118,39	-	-	-	-

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.	-	-	-	-	-	900,00
Cavatina Holding S.A.	-	2 243,52	-	26 115 876,65	-	-
Cavatina GW Sp. z o.o.	615,00	16 515 806,41	-	-	-	-
Cavatina CUW Sp. z o.o.	12 079,83	-	-	-	-	-
ogółem	12 694,83	16 518 049,93	-	26 115 876,65	-	900,00

27. ISTOTNE RÓŻNICE MIĘDZY INFORMACJAMI DOTYCZĄCYMI PROGNOZY KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH EMITENTA NA OSTATNI DZIEŃ ROKU OBROTOWEGO

Brak istotnych odchyleń między prognozami kształtowania się zobowiązań finansowych emitenta, a danymi na dzień 31.12.2024

28. TRANSAKCJE ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE Z POZOSTAŁYMI STRONAMI POWIĄZANYMI

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę ze stronami powiązanymi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2024 roku i w roku poprzednim nie odbiegały od warunków rynkowych.

29. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU FIRMY AUDYTORSKIEJ

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku i dnia 31 grudnia 2023 roku w podziale na rodzaje usług:

<i>Rodzaj usługi</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku</i>	<i>Rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</i>
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	14 000,00	14 320,60
Inne usługi atestacyjne	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem:	14 000,00	14 320,60

30. INWAZJA ROSJI NA UKRAINĘ

Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej na terenach Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie jest też w jakikolwiek sposób powiązana z podmiotami z tych regionów, nie ulega jednak wątpliwości, że dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Rosji na Ukrainę wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost kosztów.

Nieruchomości jako klasa aktywów, historycznie wykazywały zdolność do utrzymywania realnej wartości w warunkach podwyższonej inflacji. Na tej podstawie Spółka oczekuje, że rosnące koszty realizacji przełożą się również na wyższe bazowe stawki najmu. W zawieranych umowach najmu znajdują się klauzule stanowiące o indeksacji stawek najmu w oparciu o wskaźnik HICP dla strefy euro (czynsze denominowane są w EUR), co pozwala na podwyższanie dochodu operacyjnego netto zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro.

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

31. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym nie miały miejsca zdarzenia, które nie zostały ujęte w wyniku finansowym Spółki za 2024 rok.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez:

CAVATINA SPV 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku
(w złotych)

Sporządził

.....
Dyrektor Działu Księgowości
Katarzyna Hoffmann

Podpisy Zarządu

.....
Członek Zarządu
Rafał Malarz

.....
Członek Zarządu
Daniel Draga

.....
Członek Zarządu
Szymon Będkowski

Kraków, 16 maja 2025 roku