

## SPRAWOZDANIE O REALIZACJI STRATEGII PODATKOWEJ SPRAVIA SP. Z O.O. ZA 2021 R.

Niniejszy dokument stanowi informację Spravia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (NIP 5272458715; dalej: "Spravia" lub „Spółka”) o realizowanej w 2021 r. strategii podatkowej zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 27c ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1800 ze zm.).

### 1. Informacje o Spółce

Spravia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzi działalność deweloperską w sześciu miastach w Polsce: Warszawie, Poznaniu, Krakowie, Gdańsku, Gdyni i Wrocławiu. Kapitał zakładowy spółki wynosi 657.333.000 zł. Od początku swej działalności w 1999 roku spółka wybudowała ponad 20.000 mieszkań i lokali, zlokalizowanych w ponad 140 projektach i ich etapach. Tworząc osiedla mieszkaniowe, Spravia dba o to, aby swoją funkcjonalnością służyły nie tylko ich mieszkańcom, ale także społecznościom lokalnym. Szczególną wagę przykładają do klasy projektów architektonicznych i planów mieszkań, jak również do jakości wykonania. Spółka kieruje się przekonaniem, że budowane przez nią mieszkania powinny powstawać w sposób zrównoważony – w poszanowaniu lokalnego kontekstu, środowiska naturalnego oraz uwarunkowań społecznych. Swymi działaniami potwierdzamy, że Spravia to solidna i godna zaufania firma, która przestrzega zasad etyki i zawsze dotrzymuje złożonych obietnic.

Do dnia 24.05.2021 roku Spółka Spravia Sp. z o.o. była częścią Grupy Budimex S.A. Grupa Budimex to lider sektora budownictwa na rynku polskim. Działa w sektorach infrastruktury: drogowej, kolejowej, lotniskowej; budownictwa kubaturowego, energetycznego, przemysłowego i ekologicznego. A w jej skład wchodzi takie spółki jak Budimex S.A., Mostostal Kraków S.A., Budimex Budownictwo Sp. z o.o., Budimex Kolejnictwo S.A., FB Serwis S.A..

Od dnia 24.05.2021 roku właścicielem Spółki została Spółka prawa Luksemburskiego CP Developer s.a.r.l.,

CP Developer s.a.r.l. to spółka powołana do realizacji wspólnego przedsięwzięcia polegającego na transakcji nabycia Spravia oraz prowadzenia przez jej wspólników wspólnej działalności w celu osiągnięcia korzyści. Wspólnikami CP Developer s.a.r.l. są Crestyl i Vulgaris.

Crestyl to spółka z o.o. prawa maltańskiego, związana z Crestyl Real Estate s.r.o., będącym czeskim deweloperem z dużym doświadczeniem w realizacjach wielofunkcyjnych nieruchomości mieszkaniowych, handlowych i biurowych.

Vulgaris jest spółką z o.o. prawa luksemburskiego, związaną z Cornerstone Partners sp. z o.o., tj. polskim podmiotem inwestycyjnym z doświadczeniem w transakcjach na rynku nieruchomości i private equity w Polsce.

## 2. Wprowadzenie do informacji o realizowanej strategii podatkowej

Sprawa działa zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa oraz ustanowionymi regulacjami wewnętrznymi. Istotnym celem działalności Spółki jest wspieranie zaufania oraz bezpieczeństwa pozostałych uczestników obrotu gospodarczego. Zarząd Spółki ma świadomość, że jej rzetelne podejście do wykonania obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego wpływa na jej wizerunek jako wiarygodnego kontrahenta.

Kompletność i prawidłowość rozliczeń podatkowych są dla Spółki celami priorytetowymi i jednymi z najistotniejszych czynników świadczących o jej rzetelności i uczciwości. Spółka przykładá istotną wagę do etycznego postępowania zarówno w kontekście swoich kontaktów zewnętrznych jak i wewnętrznych. Wyrazem tych działań jest przyjęty Kodeks Etyki, którego stosowanie w praktyce jest priorytetem Spółki.

Spółka przestrzega obowiązujących przepisów prawa podatkowego. Na działania podejmowane w tym kierunku składają się:

- staranna i wnikliwa analiza skutków podatkowych podejmowanych decyzji biznesowych, w tym w szczególności związanych z nabyciem nieruchomości gruntowych,
- terminowe i rzetelne wypełnianie obowiązków związanych ze składaniem odpowiednich deklaracji podatkowych oraz informacji podatkowych, według najlepszej wiedzy oraz z dochowaniem należytej staranności
- terminowe wpłacanie wszelkich należności budżetowych, zarówno centralnych jak i lokalnych
- powierzanie funkcji podatkowych odpowiednio wykwalifikowanej kadrze pracowników i dokładanie należytych starań w celu ustawicznego podnoszenia kompetencji zespołu w tym zakresie, zapewnianie regularnych szkoleń podnoszących i aktualizujących wiedzę podatkową
- prowadzenie ksiąg rachunkowych w sposób rzetelny, zgodnie z obowiązującymi przepisami o rachunkowości, korzystając z odpowiednich systemów i dedykowanych narzędzi informatycznych, które wspomagają pracowników działu finansowo-księgowego w prawidłowym i terminowym wypełnianiu obowiązków podatkowych
- zapewnianie wsparcia zewnętrznych doradców podatkowych
- podejmowanie działań mających na celu podnoszenie świadomości podatkowej całej organizacji w zakresie skutków podatkowych oraz wpływu podejmowanych działań i decyzji na pozycję podatkową Spółki
- szczególna staranność przy weryfikacji partnerów biznesowych i spełniania przez nich wysokich standardów w zakresie realizacji obowiązków podatkowych (między innymi obowiązki rejestracyjne w zakresie podatku od towarów i usług oraz „biała lista”)
- stosowanie zasady ceny rynkowej zgodnie z polskimi przepisami dotyczącymi cen transferowych oraz wytycznymi OECD w transakcjach kontrolowanych pomiędzy podmiotami powiązanymi, zapewniając, że zastosowana cena transferowa odzwierciedla ekonomiczną istotę transakcji

- wystrzeżenie się sztucznych struktur mających na celu unikanie opodatkowania lub nie odzwierciedlających rzeczywistej treści gospodarczej
- zapewnienie nadzoru Zarządu nad przestrzeganiem ustanowionych reguł i procesów oraz okresowy przegląd stosowanych ustaleń pod kątem ich aktualności i zgodności z bieżącymi przepisami prawa
- planowanie zmian w procesach i procedurach oraz wspierających je narzędziach informatycznych, które mają na celu dostosowanie organizacji do zmiennego otoczenia rynkowego i podatkowego

Spółka wystrzega się schematów agresywnej optymalizacji podatkowej oraz podejmuje konsekwentne działania mające na celu zabezpieczanie własnej pozycji podatkowej przy użyciu dostępnych instrumentów prawa podatkowego.

### **3. Informacje o stosowanych przez Spravia procesach oraz procedurach dotyczących zarządzania wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego i zapewniających ich prawidłowe wykonanie.**

Spółka wdrożyła następujące procedury i instrukcje operacyjne:

- Kodeks Etyki
- procedura przeciwdziałania przeciw niewywiązywaniu się z obowiązku przekazywania informacji o schematach podatkowych

Spółka stosuje w praktyce następujące zasady oraz regulacje wewnętrzne zapewniające prawidłowe wykonanie obowiązków podatkowych:

- instrukcja wewnętrznego obiegu dokumentów i ich akceptacji
- zasady weryfikacji statusu VAT dostawcy na etapie nawiązywania współpracy
- weryfikacja statusu VAT kontrahenta na moment ujęcia każdej faktury
- weryfikacja rachunków bankowych kontrahentów pod kątem ich rejestracji jako rachunków związanych z działalnością przed każdorazowym dokonaniem płatności oraz wymaganie od kontrahentów odpowiedniej rejestracji tych rachunków (biała lista)
- stosowanie modelu podzielonej płatności do wszystkich transakcji objętych obowiązkowym mechanizmem
- stosowanie modelu podzielonej płatności do pozostałych transakcji nie objętych obowiązkowym mechanizmem

Spravia stosuje również, w praktyce, wiele działań i czynności niemających sformalizowanego charakteru, które oparte są na wieloletnim doświadczeniu kadry Pionu Finansowego, i ukierunkowane są na zapewnienie prawidłowości rozliczeń podatkowych

**4. Informacje o stosowanych przez Spółkę dobrowolnych formach współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej.**

W 2021 roku Spółka nie przystąpiła do, przewidzianych prawem, dobrowolnych form współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej takich jak umowa o współdziałanie czy dobrowolne porozumienia podatkowe.

Niemniej jednak, Spravia wykazuje pełną gotowość do współpracy z organami podatkowymi, a w podejmowanych przez siebie działaniach zachowuje otwartość oraz przejrzystość wobec organów podatkowych.

**5. Informacje o realizacji przez Spółkę obowiązków podatkowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wraz z informacją o liczbie przekazanych Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o schematach podatkowych, o których mowa w art. 86a § 1 pkt 10 Ordynacji podatkowej, z podziałem na podatki, których dotyczą,**

Spółka na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej realizowała w 2021 r. obowiązki podatnika podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od towarów i usług, podatku od nieruchomości oraz płatnika podatku dochodowego od osób fizycznych, okazjonalnie podatnika w zakresie podatku od czynności cywilnoprawnych.

W 2021 r. Spravia złożyła jedną informację o schemacie podatkowym. Dotyczyła ona kwestii wypłaty dywidendy dla udziałowca będącego polskim rezydentem podatkowym oraz posiadającego 100% udziału w kapitale zakładowym Spółki na moment wypłaty dywidendy.

**6. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi których wartość przekracza 5% sumy bilansowej aktywów w rozumieniu przepisów o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki, w tym podmiotami niebędącymi rezydentami podatkowymi Rzeczypospolitej Polskiej**

W roku 2021 Spółka zrealizowała następujące transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, których wartość przekracza 5% sumy bilansowej aktywów :

- nabycie usług budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa
- nabywanie obligacji wyemitowanych przez spółki powiązane
- udzielanie i otrzymywanie gwarancji i poręczeń

**7. Informacje o planowanych lub podejmowanych przez Spółkę działaniach restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych podatnika lub podmiotów powiązanych**

W 2021 roku Spółka nie podejmowała ani nie planowała działań restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych Spółki lub podmiotów nią powiązanych.

**8. Informacje o złożonych przez Spravia wnioskach o wydanie:**

- ogólnej interpretacji podatkowej, o której mowa w art. 14a § 1 Ordynacji podatkowej.

w 2021 r. Spółka nie składała wniosków.

- interpretacji przepisów prawa podatkowego, o której mowa w art. 14b Ordynacji podatkowej.

w 2021 r. Spółka złożyła 4 wnioski o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego, 2 w zakresie przepisów o VAT i 2 w zakresie przepisów o VAT

- wiążącej informacji stawkowej, o której mowa w art. 42a ustawy o podatku od towarów i usług.

w 2021 r. Spółka złożyła jeden wniosek o wydanie wiążącej informacji stawkowej w zakresie opodatkowania sprzedaży nieruchomości.

- wiążącej informacji akcyzowej, o której mowa w art. 7d ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2008 r. o podatku akcyzowym (Dz.U. z 2020 r. poz. 722, z późn. zm.117)).

w 2021 r. Spółka nie składała wniosków.

**9. Informacje dotyczące dokonywania rozliczeń podatkowych podatnika na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową wskazanych w aktach wykonawczych wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 i na podstawie art. 23v ust. 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz w obwieszczeniu ministra właściwego do spraw finansów publicznych wydanym na podstawie art. 86a § 10 Ordynacji podatkowej**

W 2021 roku Spółka nie dokonywała rozliczeń podatkowych na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 ustawy o CIT i na podstawie art. 23v ust. 2 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 z późn. zm.) oraz w obwieszczeniu Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 13 października 2021 r. w sprawie ogłoszenia listy krajów i terytoriów wskazanych w unijnym wykazie jurysdykcji niechętnych współpracy do celów podatkowych przyjmowanym przez Radę Unii Europejskiej, które nie zostały ujęte w wykazie krajów i terytoriów stosujących szkodliwą konkurencję podatkową wydawanym na podstawie przepisów o

podatku dochodowym od osób fizycznych oraz przepisów o podatku dochodowym od osób prawnych, oraz dnia przyjęcia tego wykazu przez Radę Unii Europejskiej (M. P. z 2021 r. poz. 940).