

# **GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES 6 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023 ROKU**

Kraków, 29 września 2023 roku

Wprowadzenie do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego specjalnego przeznaczenia .....	3
1. Informacje ogólne.....	3
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej .....	3
3. Jednostki objęte śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....	6
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.....	6
6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	6
6.2. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	7
7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.....	7
8. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	7
Skonsolidowany bilans specjalnego przeznaczenia .....	8
Skonsolidowany rachunek zysków i strat specjalnego przeznaczenia (wariant kalkulacyjny) .....	12
skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym specjalnego przeznaczenia.....	13
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) specjalnego przeznaczenia .....	15
Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	17
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów .....	17
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu .....	17
3. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy .....	17
4. Rzeczowe aktywa trwałe .....	18
5. Inwestycje.....	20
5.1. Inwestycje długoterminowe.....	20
6. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	23
7. Rozliczenia międzyokresowe bierne.....	25
8. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży.....	25
9. Pozostałe przychody operacyjne .....	25
10. Pozostałe koszty operacyjne.....	25
11. Przychody finansowe .....	26
12. Koszty finansowe .....	26
13. Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi .....	27
14. Instrumenty finansowe .....	27
15. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	27

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

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. obejmuje okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”, „Sprawozdanie”) jest sprawozdaniem specjalnego przeznaczenia i zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą na wewnętrzne potrzeby Zarządu celem wypełnienia obowiązków informacyjnych wynikających z obligacji wyemitowanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. za które poręcza Spółka.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2022 dostępnym na stronie internetowej <https://cavatina.pl/>. Dane porównawcze prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym specjalnego przeznaczenia są spójne z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu finansowym Grupy za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, o którym w dniu 30 maja 2023 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 października 2014 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000528885. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 360087947 oraz 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 powiązanych z Grupą Kapitałowej Cavatina.

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

### **2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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 wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym w podziale na dwa główne obszary działalności biznesowej Grupy, tj. działalność związaną z nieruchomościami komercyjnymi (skupiona wokół grupy kapitałowej Cavatina Holding S.A.) oraz działalność związaną z nieruchomościami mieszkaniowymi (skupiona wokół grupy kapitałowej Resi Capital S.A.), w której uwzględnione zostały wszelkie znane mu fakty i okoliczności, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Prognoza w obszarze nieruchomości komercyjnych (Grupa Cavatina Holding) zakłada wpływy z których, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów finansowych z których Grupa Cavatina Holding może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), zawarte z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa Cavatina Holding ma ugruntowaną współpracę, w oparciu o które Grupa Cavatina Holding w niedługim czasie oczekuje podpisania umów;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednajmu i zaawansowaniem realizowanych prac, a dla których Grupa Cavatina Holding nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania, ale których podpisanie jest wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem oraz bardzo wysokich poziomów przednajmu,
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), w zakresie projektów które nie charakteryzują się jeszcze wysokim poziomem przednajmu (uruchomienie finansowania będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia odpowiednio wysokiego poziomu przednajmu),
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równoważność tej kwoty wyrażonej w euro,
- przepływy, związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu,
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe,
- przepływy związane z przedsprzedażą realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych.

Prognoza zakłada również utrzymywanie na poziomie zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy Cavatina Holding.

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają planowane nakłady inwestycyjne. W tym obszarze Grupę Cavatina Holding wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie Cavatina Holding kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, dla których nie zostały jeszcze zawarte pierwsze umowy najmu, co pozwala

na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Prognoza w obszarze nieruchomości mieszkaniowych (Grupa Resi Capital) zakłada wpływy, na które składają się przede wszystkim:

- wpływy związane ze sprzedażą mieszkań, oraz
- wpływy związane z finansowaniem, co do którego oczekuje się podpisania stosownych umów na podstawie zawartych wstępnych warunków finansowania (*term-sheets*).

Zaplanowane wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań zostały oszacowane w oparciu o dotychczasowe poziomy sprzedaży dla dwóch zaawansowanych inwestycji z segmentu premium oraz w oparciu o przewidywania co do poziomu sprzedaży pozostałych inwestycji.

Przygotowana prognoza zakłada wydatki, na które poza wydatkami na pokrycie wydatków operacyjnych, wynagrodzeń oraz wydatków związanych z obsługą i refinansowaniem obecnego zadłużenia składają się przepływy związane z nakładami inwestycyjnymi na realizację projektów.

W obszarze nakładów inwestycyjnych na działalność związaną z nieruchomościami mieszkaniowymi Grupę Resi Capital również wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie Resi Capital kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Realizacja ww. prognoz Grupy Cavatina Holding oraz Grupy Resi Capital w oparciu o powyższe zdarzenia jest obciążona ryzykiem wynikającym z możliwości opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub niepozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia a także, w przypadku nieruchomości mieszkaniowych, przedsprzedaży mieszkań na poziomie niższym niż zakładany. Ze względu na zawarte umowy, podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), aktualny status procesu przedsprzedaży mieszkań i obserwowane w tym zakresie trendy rynkowe oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup bardzo dobrze położonych gruntów (również poprzez emisję obligacji zabezpieczonych do wybranej grupy inwestorów instytucjonalnych) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów, które są wolne od jakichkolwiek obciążeń lub sprzedaż części posiadanych aktywów. Zarząd ocenia powyższe alternatywne możliwości zapewniania finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z parterami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

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

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku utworzone zostały 2 spółki: CTank S.A. oraz Cavare S.A. W okresie sprawozdawczym miało miejsce połączenie spółek zależnych od spółki Cavatina Holding S.A., na mocy którego z Krajowego Rejestru Sądowego zostały wykreślone: Cavatina SPV 27 Sp. z o.o., Cavatina SPV 28 Sp. z o.o., Cavatina SPV 30 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 31 Sp. z o.o. Po 30 czerwca 2023 roku Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował połączenie spółek zależnych w ramach grupy kapitałowej Resi Capital S.A., na mocy którego wykreślono z rejestru: ReCap SPV 16 Sp. z o.o., ReCap SPV 17 Sp. z o.o., ReCap SPV 19 Sp. z o.o., ReCap SPV 20 Sp. z o.o., ReCap SPV 21 Sp. z o.o., ReCap SPV 23 Sp. z o.o., ReCap SPV 25 Sp. z o.o., ReCap SPV 27 Sp. z o.o., ReCap SPV 28 Sp. z o.o., ReCap SPV 29 Sp. z o.o. oraz ReCap SPV 30 Sp. z o.o.

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

Grupa Kapitałowa poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakikolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Na dzień 30 czerwca 2023 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 nie było innych zmian w strukturze grupy poza opisanymi w punkcie 3 Wprowadzenia do niniejszego Sprawozdania.

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

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

Przyjęte zasady rachunkowości są 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 wynikającymi 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 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą dobrowolnie na wewnętrzne potrzeby Zarządu Spółki.

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.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN (zmiana w stosunku do roku poprzedniego, w którym liczby w sprawozdaniu były prezentowane w PLN). Prezentacja wartości w tysiącach złotych może powodować różnice w wartościach pozycji

w sprawozdaniu finansowym, wynikające z zaokrążeń, które nie powinny przekraczać jednego tysiąca złotych.

#### **6.2. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2022.

#### **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 WYŁĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W bieżącym okresie sprawozdawczym wszystkie jednostki podporządkowane zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

**SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**

Aktywa	Nota	Na dzień 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 roku
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>2 581 941</b>	<b>2 382 036</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>1 588</b>	<b>1 044</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		1 588	1 041
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	3
<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>4</b>	<b>121 885</b>	<b>121 140</b>
1. Środki trwałe		121 223	116 182
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		4 705	4 126
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		77 334	77 657
c) urządzenia techniczne i maszyny		12 314	17 224
d) środki transportu		2 149	3 023
e) inne środki trwałe		24 721	14 152
2. Środki trwałe w budowie		662	4 953
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	5
<b>IV. Należności długoterminowe</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		2	2
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>		<b>2 378 973</b>	<b>2 215 306</b>
1. Nieruchomości	<b>5.1</b>	2 284 021	2 113 616
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		89 892	96 563
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		89 879	95 845
- udziały lub akcje		74 315	75 486
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		15 564	20 359
- 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		13	718
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		11	716
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2	2
4. Inne inwestycje długoterminowe		5 060	5 127
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>79 493</b>	<b>44 544</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		79 239	44 046
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		254	498



**SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**

Aktywa (c.d.)	Nota	Na dzień 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 roku
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>710 363</b>	<b>527 718</b>
<b>I. Zapasy</b>		<b>467 609</b>	<b>296 622</b>
1. Materiały		473	56
2. Półprodukty i produkty w toku		465 832	295 501
3. Produkty gotowe		1 047	1 047
4. Towary		183	11
5. Zaliczki na dostawy i usługi		74	7
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>58 732</b>	<b>89 500</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		299	132
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		168	55
- do 12 miesięcy		168	55
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		131	77
3. Należności od pozostałych jednostek		58 433	89 368
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		14 902	27 128
- do 12 miesięcy		14 902	27 128
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		35 702	55 889
c) inne		7 829	6 351
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>175 412</b>	<b>137 160</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		175 412	137 160
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		1 791	20
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		582	20
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 209	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		173 621	137 140
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		157 916	96 458
- inne środki pieniężne		15 705	40 682
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>8 610</b>	<b>4 436</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>3 292 304</b>	<b>2 909 754</b>

## SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

Pasywa	Nota	Na dzień 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 roku
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>784 455</b>	<b>781 460</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>194 304</b>	<b>194 304</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		<b>9 430</b>	<b>9 430</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>(1 182)</b>	<b>526</b>
<b>VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>577 200</b>	<b>543 180</b>
<b>VII. Zysk/ (strata) netto</b>		<b>4 703</b>	<b>34 020</b>
<b>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		-	-
<b>B. Kapitały mniejszości</b>		<b>338 420</b>	<b>337 619</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>2 169 429</b>	<b>1 790 675</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>105 258</b>	<b>74 890</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		105 036	74 604
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		-	64
- długoterminowa		-	64
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		222	222
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		222	222
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>1 394 819</b>	<b>1 180 428</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		1 394 819	1 180 428
a) kredyty i pożyczki	6	1 113 942	872 247
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6	254 353	276 413
c) inne zobowiązania finansowe	6	7 891	6 924
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		18 633	24 844

**SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA**

Pasywa (c.d.)	Nota	Na dzień 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2022 roku
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>569 999</b>	<b>460 164</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		38	16
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		12	16
- do 12 miesięcy		12	16
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		26	-
3. Wobec pozostałych jednostek		569 961	460 148
a) kredyty i pożyczki	6	265 257	273 415
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6	28 832	-
c) inne zobowiązania finansowe	6	38 650	28 262
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		76 487	106 869
- do 12 miesięcy		76 487	106 869
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		75 311	12 944
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		11 057	2 549
h) z tytułu wynagrodzeń		1 125	1 154
i) inne		73 242	34 955
4. Fundusze specjalne		-	-
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>99 353</b>	<b>75 193</b>
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	7	99 353	75 193
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		99 353	75 193
<b>Pasywa razem</b>		<b>3 292 304</b>	<b>2 909 754</b>

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

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>8</b>	<b>44 298</b>	<b>82 962</b>
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		43 707	81 830
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		591	1 132
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>21 729</b>	<b>46 828</b>
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		21 068	45 894
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		661	934
<b>C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)</b>		<b>22 569</b>	<b>36 134</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>		<b>3 479</b>	<b>3 090</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>30 504</b>	<b>57 513</b>
<b>F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>(11 414)</b>	<b>(24 469)</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>9</b>	<b>36 184</b>	<b>188 607</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		68	3 575
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		33 925	177 048
IV. Inne przychody operacyjne		2 191	7 984
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>10</b>	<b>6 685</b>	<b>22 508</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		6 685	22 508
<b>I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>18 085</b>	<b>141 630</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>11</b>	<b>41 146</b>	<b>7 268</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		675	2 256
- od jednostek powiązanych		549	2 181
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		2 384	5 003
V. Inne		38 087	9
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>12</b>	<b>51 824</b>	<b>89 057</b>
I. Odsetki		48 293	59 173
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
IV. Inne		3 531	29 884
<b>L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>		<b>-</b>	<b>(15 282)</b>
<b>M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)</b>		<b>7 407</b>	<b>44 559</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>(1 139)</b>	<b>9 157</b>
<b>R. Zysk/ (strata) brutto (M - N + O ± P)</b>		<b>6 268</b>	<b>53 716</b>
S. Podatek dochodowy		765	14 814
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
U. Zyski/ (straty) mniejszości		800	4 882
<b>W. Zysk/ (strata) netto (R-S-T+/- U)</b>		<b>4 703</b>	<b>34 020</b>

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

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>781 460</b>	<b>768 856</b>
- korekty błędów	-	-
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów</b>	<b>781 460</b>	<b>768 856</b>
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	194 304	194 304
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	194 304
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	9 430	9 430
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- podziału zysku (ustawowo)	-	-
- 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	9 430	9 430
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)	-	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	526	202
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	(1 708)	324
a) zwiększenie (z tytułu)	(1 708)	324
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,	(1 708)	324
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	(1 182)	526
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	577 200	564 920
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	577 200	564 920
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-

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

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	577 200	564 920
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
- płatności na bazie akcji	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	21 740
- dywidenda	-	21 740
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	577 200	543 180
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	577 200	543 180
7. Wynik netto	4 703	34 020
a) zysk netto	4 703	34 020
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>784 455</b>	<b>781 460</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>784 455</b>	<b>781 460</b>

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

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk/ (strata) netto</b>	<b>4 703</b>	<b>34 020</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>(30 336)</b>	<b>(150 522)</b>
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych	800	4 882
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 139	(9 157)
3. Amortyzacja	3 795	5 600
4. Odpisy wartości firmy	-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	(36 855)	19 863
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	47 633	56 409
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	(33 925)	(177 048)
9. Zmiana stanu rezerw	30 369	(13 837)
10. Zmiana stanu zapasów	(95 430)	(49 971)
11. Zmiana stanu należności	19 012	(9 397)
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	72 562	24 086
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(37 224)	(12 265)
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	(2 212)	10 313
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>(25 633)</b>	<b>(116 502)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>16 607</b>	<b>654 340</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	11 756	644 278
3. Z aktywów finansowych, w tym:	4 784	9 760
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	4 784	9 760
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	4 115	6 191
- odsetki	669	3 569
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	67	302
<b>II. Wydatki</b>	<b>215 731</b>	<b>731 934</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 765	15 082
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	211 896	709 674
3. Na aktywa finansowe, w tym:	70	5 725
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności	-	5 530
b) w pozostałych jednostkach	70	195
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	70	195
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	1 453
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(199 124)</b>	<b>(77 594)</b>

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

	<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku</i>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I. Wpływy</b>		<b>448 095</b>	<b>1 042 481</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		371 150	768 344
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		23 960	166 319
4. Inne wpływy finansowe		52 985	107 818
<b>II. Wydatki</b>		<b>186 857</b>	<b>895 505</b>
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	18 323
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		109 734	701 621
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		17 500	18 492
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		1 215	1 398
8. Odsetki		15 724	35 859
9. Inne wydatki finansowe		42 684	119 812
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>261 238</b>	<b>146 976</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>		<b>36 481</b>	<b>(47 120)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>		<b>36 481</b>	<b>(47 120)</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>137 140</b>	<b>184 260</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym</b>		<b>173 621</b>	<b>137 140</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		89 962	77 812



## **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 okres obrotowy nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w Śródrocznym skróconym 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 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 Sprawozdania za okres obrotowy nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały, uwzględnione w Śródrocznym skróconym 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.

## 4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku

	Grunty	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><u>Wartość początkowa</u></b>									
Saldo otwarcia	4 126	-	80 092	20 624	7 893	15 510	4 953	5	133 203
Zwiększenia, w tym:	747	-	549	199	36	3 896	1 061	-	6 488
Nabycie	747	-	549	199	36	3 896	1 061	-	6 488
Transfery	-	-	1 703	(4 296)	-	7 950	(5 352)	(5)	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	97	-	61	-	-	158
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	80	-	61	-	-	141
Inne	-	-	-	17	-	-	-	-	17
Różnice kursowe z przeliczenia	(168)	-	(1 295)	(300)	(15)	(266)	-	-	(2 044)
Saldo zamknięcia	4 705	-	81 049	16 130	7 914	27 029	662	-	137 489
<b><u>Umorzenie</u></b>									
Saldo otwarcia	-	-	2 435	3 400	4 870	1 358	-	-	12 063
Zwiększenia, w tym:	-	-	1 301	535	896	966	-	-	3 698
Amortyzacja okresu	-	-	1 301	535	896	966	-	-	3 698
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	80	-	2	-	-	82
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	80	-	2	-	-	82
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	(21)	(39)	(1)	(14)	-	-	(75)
Saldo zamknięcia	-	-	3 715	3 816	5 765	2 308	-	-	15 604
<b><u>Odpisy aktualizujące</u></b>									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b><u>Wartość netto</u></b>									
Saldo otwarcia	4 126	-	77 657	17 224	3 023	14 152	4 953	5	121 140
Saldo zamknięcia	4 705	-	77 334	12 314	2 149	24 721	662	-	121 885

## Rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku

	Grunty	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	2 725	-	69 123	7 395	6 652	5 491	22 610	26	114 022
Zwiększenia, w tym:	-	-	8 263	5 688	1 235	929	4 802	960	21 877
Nabycie	-	-	8 263	5 688	1 235	929	4 802	960	21 877
Inne*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	1 347	-	2 231	7 692	-	9 080	(19 463)	(887)	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	248	-	80	2 996	94	3 418
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	248	-	80	-	-	328
Inne	-	-	-	-	-	-	2 996	94	3 090
Różnice kursowe z przeliczenia	54	-	475	98	6	90	-	-	723
Saldo zamknięcia	4 126	-	80 092	20 625	7 893	15 510	4 953	5	133 204
<b>Umorzenie</b>									
Saldo otwarcia	-	-	464	2 458	3 300	734	-	-	6 956
Zwiększenia, w tym:	-	-	1 959	1 177	1 570	697	-	-	5 403
Amortyzacja okresu	-	-	1 959	1 177	1 570	697	-	-	5 403
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	244	-	76	-	-	320
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	244	-	76	-	-	320
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	12	10	-	3	-	-	25
Saldo zamknięcia	-	-	2 435	3 401	4 870	1 358	-	-	12 064
<b>Odpisy aktualizujące</b>									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>									
Saldo otwarcia	2 725	-	68 659	4 937	3 352	4 757	22 610	26	107 066
Saldo zamknięcia	4 126	-	77 657	17 224	3 023	14 152	4 953	5	121 140

## 5. INWESTYCJE

## 5.1. Inwestycje długoterminowe

## Nieruchomości inwestycyjne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall (część biurowa) Bielsko - Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko - Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Inwestycje w realizacji***	Razem
Saldo otwarcia	45 298	103 586	147 399	90 183	561 150	60 274	182 906	-	-	-	922 818	2 113 614
Zwiększenia, w tym:	301	3 327	12 394	1 490	25 235	979	12 708	7 176	54 740	4 857	194 641	317 848
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)**	-	-	-	-	-	-	-	220	34 705	199	61 489	96 613
Poniesienie nakładów	117	1 684	11 873	1 374	18 737	731	10 834	6 956	18 134	4 658	130 156	205 254
Inne	184	1 643	521	116	6 498	248	1 874	-	1 901	-	2 996	15 981
Transfery*	-	-	-	-	-	-	-	33 535	212 672	13 286	(259 493)	-
Zmniejszenia, w tym:	1 329	5 569	2 736	4 529	33 286	4 287	10 951	40	-	-	84 714	147 441
Sprzedaż/Spłata pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)**	1 329	5 569	2 736	4 529	33 286	4 287	10 951	-	-	-	-	62 687
Inne***	-	-	-	-	-	-	-	40	-	-	84 714	84 754
Saldo zamknięcia, w tym:	44 270	101 344	157 057	87 144	553 099	56 966	184 663	40 671	267 412	18 143	773 252	2 284 021
Wyceniane w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	573 174	573 174

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

\*\*Aktualizacja wartości obejmuje wycenę nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy dokonaną przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców wykonaną metodą dochodową (w przypadku zakończonych nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie) oraz metodą porównawczą (w przypadku gruntów).

\*\*\* Z uwagi na rozpoczęcie sprzedaży mieszkań klientom indywidualnym w pierwszej połowie 2023 roku w nieruchomościach mieszkaniowym WiMa Apartments oraz Tuwima Apartments, zmieniona została ich klasyfikacja. Na dzień bilansowy nakłady inwestycyjne związane z tymi nieruchomościami są prezentowane w ramach zapasów.

W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach istotnej niepewności związanej z wpływem pandemii COVID-19 oraz inwazją Rosji na Ukrainę Zarząd na bieżąco wraz z pojawiającymi się nowymi zdarzeniami rynkowymi monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

**Pozostałe inwestycje długoterminowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku**

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności – udziały*	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności - udzielona pożyczka	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe**	Razem
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>75 486</b>	<b>20 359</b>	<b>718</b>	<b>5 127</b>	<b>101 690</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	-	575	33	-	608
Nabycie/udzielenie pożyczek	-	575	33	-	608
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
<b>Transfery</b>	-	-	(588)	-	(588)
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>1 171</b>	<b>5 370</b>	<b>150</b>	<b>67</b>	<b>6 758</b>
Sprzedaż/spłata pożyczek	-	4 510	150	67	4 727
Aktualizacja wartości (wycena)	1 139	860	-	-	1 999
Inne	32	-	-	-	32
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>74 315</b>	<b>15 564</b>	<b>13</b>	<b>5 060</b>	<b>94 952</b>

\* Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności obejmują udziały w spółce Cavatina Office Sp. z o.o., będącej właścicielem nieruchomości biurowej Chmielna 89 oraz udziały w spółkach Fertilita Sp. z o.o. oraz Ithaca di Cavatina LLC.

\*\* Inne inwestycje długoterminowe obejmują inwestycje w dzieła sztuki oraz w produkcje filmowe.

**Nieruchomości inwestycyjne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku**

	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A, Kraków	Cavatina Hall A, Bielsko - Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Nieruchomości w budowie	Razem
Saldo otwarcia	181 416	314 212	42 702	85 302	143 528	124 989	83 098	-	-	-	1 112 280	2 087 527
Zwiększenia, w tym:	11 905	2 955	2 596	18 285	7 373	23 258	7 285	125 510	17 079	91 252	624 242	931 740
Aktualizacja wartości (wycena)**	-	-	1 828	1 538	-	137	-	2 455	2 725	37 956	138 554	185 193
Poniesienie nakładów	11 614	2 955	587	15 216	6 279	23 026	5 244	113 198	13 907	52 852	482 692	727 570
Inne	291	-	181	1 531	1 094	95	2 041	9 857	447	444	2 996	18 977
Transfery*	-	-	-	-	-	-	-	435 640	43 195	91 654	(570 489)	-
Zmniejszenia, w tym:	193 321	317 167	-	-	3 501	148 247	200	-	-	-	243 215	905 651
Sprzedaż	189 114	316 759	-	-	-	148 247	-	-	-	-	-	654 120
Aktualizacja wartości (wycena)	4 207	236	-	-	3 501	-	200	-	-	-	-	8 144
Inne***	-	172	-	-	-	-	-	-	-	-	243 215	243 387
Saldo zamknięcia, w tym	-	-	45 298	103 587	147 400	-	90 183	561 150	60 274	182 906	922 818	2 113 616
wyc. w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	579 880	579 880

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

\*\* Aktualizacja wartości obejmuje wycenę nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy dokonaną przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców wykonaną metodą dochodową (w przypadku zakończonych nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie) oraz metodą porównawczą (w przypadku gruntów).

\*\*\* W ramach innych zmniejszeń w nieruchomościach w budowie zaprezentowana została wartość nieruchomości inwestycyjnych, które w roku obrotowym zostały zreklasyfikowane do pozycji zapasy (budynek GOP B oraz Quorum C) w związku ze zmianą ich przeznaczenia, obecnie nieruchomości te realizowane są z zamiarem indywidualnej sprzedaży mieszkań.

**Pozostałe inwestycje długoterminowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku:**

	Długoterm. aktywa finansowe w jedn. wycenianych metodą praw własności – udziały	Długoterm. aktywa finansowe w jedn. wycenianych metodą praw własności oraz w pozostałych jedn. - udzielone pożyczki	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	60 799	25 553	2	3 976	90 330
Zwiększenia, w tym:	14 687	2 923	-	1 453	19 063
Nabycie/udzielenie pożyczek	5 530	1 645	-	1 453	8 628
Aktualizacja wartości (wycena)	9 157	1 278	-	-	10 435
Poniesienie nakładów	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	7 401	-	302	7 703
Sprzedaż/spłata pożyczek	-	7 401	-	302	7 703
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	75 486	21 075	2	5 127	101 690

Poniższa tabela przedstawia uzyskane ceny sprzedaży (w przypadku nieruchomości sprzedanych) / wartości godziwe (w przypadku nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w wyniku Grupy do dnia 30 czerwca 2023 roku (w tys. PLN).

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko - Biąta (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	44 270	101 344	157 057	87 144	553 099	56 966	184 663	40 671	267 412	18 143
Skumulowana marża*	15 569	29 405	55 041	19 130	119 921	8 580	44 832	6 428	96 854	2 964
<b>Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)</b>	<b>35%</b>	<b>29%</b>	<b>35%</b>	<b>22%</b>	<b>22%</b>	<b>15%</b>	<b>24%</b>	<b>16%</b>	<b>36%</b>	<b>16%</b>

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

## 6. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Kredyty, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
<b>Długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	807 644	753 273
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	306 298	118 974
Obligacje	254 353	276 413
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7 610	6 629
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	281	295
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>1 376 186</b>	<b>1 155 584</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	179 906	135 765
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	85 351	137 650
Obligacje	28 832	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 865	2 603
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	1 830	3 004
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	32 955	22 655
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>332 739</b>	<b>301 677</b>

### KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 13 stycznia 2023 roku spółka Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z Perpetum 10 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 6 432 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 stycznia 2024 roku.

W dniu 17 stycznia 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt w Hypo Noe Landesbank Für Niederösterreich Und Wien AG z siedzibą w Austrii związany z refinansowaniem części nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku z inwestycją Quorum Office Park B we Wrocławiu na maksymalną kwotę 14 250 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 17 stycznia 2025 roku.

W dniu 2 lutego 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV13 Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego dla inwestycji położonej

w Bielsku-Białej dla budynku Cavatina Hall B na kwotę maksymalną 30 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 25 czerwca 2034 roku.

W dniu 14 marca 2023 roku spółka Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z QVP I SCSp z siedzibą w Luksemburgu przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 3 061 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 9 marca 2024 roku.

W dniu 17 marca 2023 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała umowę faktoringu odwrotnego z KUKA Finance S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie łącznej 10 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 17 marca 2024 roku

W dniu 28 kwietnia 2023 roku spółki zależne ReCap SPV 1 Sp. z o.o. oraz ReCap SPV 3 Sp. z o.o. zawarły z Regera Sarl z siedzibą w Luksemburgu umowę pożyczek, których celem jest refinansowanie oraz dalsze finansowanie budowy (i) budynku Quorum Apartments - budynek C we Wrocławiu oraz (ii) budynku Global Apartments - budynek B w Katowicach. Łączna kwota otrzymanych pożyczek wyniosła 43 mln EUR. Umowy przewidują m.in. obowiązek zachowania odpowiednich poziomów wskaźników finansowych i operacyjnych (w tym dotyczących narastającego wolumenu sprzedaży weryfikowanego w odstępach miesięcznych), które są na bieżąco monitorowane przez Zarząd i co do których nie zidentyfikowano ryzyka przekroczenia umownych poziomów.

Pod koniec maja 2023 roku spółka zależna ReCap SPV1 Sp. z o.o. spłaciła pożyczkę od jednostki pozostałej w kwocie 9,3 mln EUR.

## **EMISJA OBLIGACJI**

W dniu 1 lutego 2023 roku Zarząd spółki zależnej Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o ustanowieniu w spółce nowego programu emisji obligacji w ramach którego spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równoważności tej kwoty wyrażonej w EUR. W dniu 29 marca 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny na podstawie którego zostanie przeprowadzona emisja obligacji w ramach programu.

Dnia 31 marca 2023 roku w spółce zależnej Cavatina Holding S.A. miał miejsce wykup obligacji serii F w kwocie 2 500 tys. PLN.

W dniu 11 maja 2023 roku Zarząd spółki zależnej Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji do 25 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o łącznej wartości nominalnej do 25 mln PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 5 grudnia 2026 roku. W dniu 31 maja 2023 roku Zarząd spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 25 000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 25 mln PLN. W dniu 12 czerwca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 14 czerwca 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A.

W dniu 27 czerwca 2023 roku Zarząd spółki zależnej Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji, w ramach ustanowionego w spółce programu prospektowych emisji obligacji, do 50 000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023B\_EUR o wartości nominalnej 100 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 5 mln EUR, z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 26 stycznia 2027 roku. W dniu 20 lipca 2023 roku Zarząd spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 43 669 obligacji o łącznej wartości nominalnej 4,4 mln EUR. W dniu 27 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 31 lipca 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji.

Dnia 31 maja 2023 roku w spółce zależnej ReCap SPV 3 Sp. z o.o. miał miejsce wykup wszystkich wyemitowanych obligacji serii A o łącznej wartości 15 000 tys. PLN.



## 7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

	30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe</b>	<b>99 353</b>	<b>75 193</b>
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	2 169	269
- przychody z tyt. najmu	2 169	269
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	97 151	74 890
Pozostałe	33	34
<b>Rozliczenia międzyokresowe - razem</b>	<b>99 353</b>	<b>75 193</b>

## 8. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2023 i 2022 była następująca:

Rodzaj działalności	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
<b>1. sprzedaż usług</b>	<b>43 707</b>	<b>81 830</b>
- najem powierzchni biurowych	36 887	58 835
- wykonanie aranżacji	2 138	13 712
- usługi pozostałe	4 682	9 283
<b>2. sprzedaż towarów i materiałów</b>	<b>591</b>	<b>1 132</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>44 298</b>	<b>82 962</b>

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w była następująca:

Obszar działalności	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Sprzedaż krajowa (Polska)	43 001	80 458
Sprzedaż poza kraj	1 297	2 504
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>44 298</b>	<b>82 962</b>

## 9. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zysk z tytułu rozchodu nieruchomości inwestycyjnych oraz środków trwałych*	68	3 575
Dotacje	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	33 925	177 048
- wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	33 925	177 048
Inne przychody operacyjne, w tym:	2 191	7 984
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	408	106
- otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	-	1 161
- wynagrodzenie za odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży	87	135
- kary umowne	1 464	6 047
- inne	134	535
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>36 184</b>	<b>188 607</b>

\* W 2022 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży nieruchomości Carbon Tower we Wrocławiu, Ocean Office Parka A oraz Tischnera Office Krakowie. Cena sprzedaży kompleksu wyniosła 665 mln zł.

## 10. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Inne koszty operacyjne, w tym:	6 685	22 508
- koszty spraw spornych i napraw usterek	2 566	8 233
- darowizny	2 440	8 387
- odpisane należności	481	4 187
- inne	751	1 701
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>6 685</b>	<b>22 508</b>

Przyrost kosztów z tytułu odpisów na pozostałe należności w poprzednim okresie sprawozdawczym wynika m.in. z częściowego odpisu aktualizującego wartość kwot zatrzymanych z tytułu sprzedaży projektów biurowych.

## 11. PRZYCHODY FINANSOWE

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Odsetki w tym:	675	2 256
- odsetki od pożyczek udzielonych	576	2 181
- odsetki od należności handlowych	99	67
- odsetki bankowe	-	8
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym	2 384	5 003
- wycena instrumentów finansowych SWAP	2 384	5 003
Inne, w tym:	38 087	9
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	33 670	-
- pozostałe przychody finansowe	4 417	9
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>41 146</b>	<b>7 268</b>

## 12. KOSZTY FINANSOWE

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Odsetki, w tym:	48 293	59 173
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	9 287	8 813
- odsetki od zobowiązań handlowych	51	293
- odsetki budżetowe	31	99
- odsetki bankowe	27 080	38 530
- odsetki od obligacji	11 225	10 768
- zrealizowane instrumenty IRS	-	191
- odsetki pozostałe	619	479
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym:	-	-
- wycena instrumentów finansowych SWAP	-	-
Inne, w tym:	3 531	29 884
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	22 888
- koszty faktoringu	1 051	2 640
- pozostałe koszty finansowe	2 480	4 356
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>51 824</b>	<b>89 057</b>

### **13. TRANSAKcje ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI**

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązаныmi w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku i w poprzednim roku obrotowym nie odbiegały od warunków rynkowych.

### **14. 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 inwestycyjny denominowany w EUR oraz dokonywania przez jednostkę operacyjną transakcji sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta prezentacji. 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.

### **15. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM**

W dniu 18 lipca 2023 roku spółka zależna Cavatina Group S.A. podpisała umowę pożyczki oraz aneks do umowy pożyczki z Bank Nowy S.A. z siedzibą w Poznaniu na maksymalną kwotę 31 090 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 18 lipca 2043 roku.

Po dniu bilansowym spółka zależna Cavatina GW sp. z o.o. odnowiła Umowę o kredyt odnawialny z BOŚ Bank S.A. z siedzibą w Warszawie na maksymalną kwotę 60 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 25 sierpnia 2025 roku.

Dnia 4 września 2023 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Ocean Office D w Krakowie o powierzchni 4,7 tys. m<sup>2</sup> GLA.

W dniu 4 września 2023 roku Zarząd spółki zależnej Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o emisji do 50 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C o łącznej wartości nominalnej do 50 mln PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 26 marca 2027 roku. . W dniu 27 września 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 29 września 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C.

W dniu 15 września 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 29 Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt dewizowy inwestycyjny z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie na kwotę 2 650 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 25 października 2035 roku. Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka obciążająca prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz nieruchomości w Łodzi należące do kredytobiorcy.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

### **Sporządziła**

.....  
*Dyrektor Działu Księgowości*  
Barbara Falewicz

### **Podpisy Zarządu**

.....  
*Prezes Zarządu*  
Michał Dziuda

Kraków, 29 września 2023 roku