



# GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.  
ZA III KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

KRAKÓW, DNIA 28 LISTOPADA 2022 ROKU

## SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	7
1. Informacje ogólne .....	8
2. Zmiany w składzie Grupy .....	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	9
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	10
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej .....	11
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym .....	11
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	12
7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.....	12
8. Przychody z najmu i aranżacji.....	13
9. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	13
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	13
11. Przychody i koszty finansowe .....	14
12. Podatek dochodowy .....	14
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	15
14. Zadłużenie .....	19
15. Pozostałe aktywa finansowe .....	21
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	21
17. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności .....	21
18. Instrumenty finansowe .....	21
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych .....	21
Pochodne instrumenty finansowe .....	22
19. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	23
20. Inwazja Rosji na Ukrainę.....	28
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	28

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony	okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody z najmu i aranżacji	8	50 980	20 797	28 223	9 695
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(30 746)	(13 932)	(17 253)	(7 794)
<b>Wynik z najmu i aranżacji</b>		<b>20 234</b>	<b>6 865</b>	<b>10 970</b>	<b>1 901</b>
Yzysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	144 476	63 504	177 552	68 965
<b>Yzysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych</b>		<b>164 710</b>	<b>70 369</b>	<b>188 522</b>	<b>70 866</b>
Przychody z pozostałych umów z klientami		10 000	10 000	-	-
Koszty pozostałych umów z klientami		(9 709)	(9 709)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	7	(35 174)	(11 808)	(28 668)	(15 497)
Pozostałe przychody operacyjne		11 183	3 065	8 486	4 538
Pozostałe koszty operacyjne		(13 324)	(6 383)	(2 565)	(711)
<b>Yzysk z działalności operacyjnej</b>		<b>127 686</b>	<b>55 534</b>	<b>165 775</b>	<b>59 196</b>
Przychody finansowe	11	1 586	668	1 826	1 761
Koszty finansowe	11	(74 394)	(41 185)	(29 682)	(22 734)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	12 116	3 211	9 606	293
<b>Yzysk brutto</b>		<b>66 994</b>	<b>18 228</b>	<b>147 525</b>	<b>38 516</b>
Podatek dochodowy	12	(13 404)	(3 811)	(29 171)	(8 674)
<b>Yzysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>53 590</b>	<b>14 417</b>	<b>118 354</b>	<b>29 842</b>
<b>Yzysk netto za okres</b>		<b>53 590</b>	<b>14 417</b>	<b>118 354</b>	<b>29 842</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>					
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(47)	(33)	(3)	(17)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		<b>(47)</b>	<b>(33)</b>	<b>(3)</b>	<b>(17)</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>		<b>53 543</b>	<b>14 384</b>	<b>118 351</b>	<b>29 825</b>
Yzysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		2,11	0,57	6,13	1,30
- rozwodniony z zysku za okres (PLN)		2,11	0,57	6,08	1,27

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

	Nota	30 września 2022 roku (niebadane)	31 grudnia 2021 roku
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Aktywa niematerialne		81	98
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		72 183	70 714
Nieruchomości inwestycyjne	13	1 903 563	1 903 852
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	72 915	60 799
Pozostałe aktywa finansowe	15	22 720	26 171
Pozostałe aktywa niefinansowe		3 443	3 170
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		16 812	3 240
		<b>2 174 142</b>	<b>2 150 469</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	19	63 411	64 203
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	7	72 878	49 258
Należności z tytułu podatku dochodowego		133	226
Pozostałe aktywa finansowe	15	34 206	47 606
Pozostałe aktywa niefinansowe	7	30 488	54 382
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	139 568	132 025
		<b>340 684</b>	<b>347 700</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>2 514 826</b>	<b>2 498 169</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)</b>			
Kapitał podstawowy		330 538	323 677
Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		90 395	84 061
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(92)	(45)
Zyski zatrzymane		686 602	646 207
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>1 107 443</b>	<b>1 053 900</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty i pożyczki	14	718 927	853 449
Obligacje	14	223 802	115 774
Zobowiązania inwestycyjne		21 706	16 574
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	27 917	32 257
Pozostałe zobowiązania finansowe	14	4 481	2 171
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		-	2 177
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		40 498	52 772
		<b>1 037 331</b>	<b>1 075 174</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		19 916	15 885
Kredyty i pożyczki	14	150 243	127 436
Obligacje	14	-	9 793
Zobowiązania inwestycyjne		136 537	137 604
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	2 716	2 631
Pozostałe zobowiązania finansowe	14	39 796	40 485
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		11 159	25 912
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		770	1 609
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		8 915	7 740
		<b>370 052</b>	<b>369 095</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 407 383</b>	<b>1 444 269</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>2 514 826</b>	<b>2 498 169</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

	Nota	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) brutto		66 994	147 525
<b>Korekty o pozycje:</b>		<b>(107 109)</b>	<b>(248 450)</b>
Amortyzacja		6 332	2 501
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych		-	6 334
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(144 476)	(177 552)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	17	(12 116)	(9 606)
Wycena instrumentów pochodnych		8 001	(188)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(8 743)	(13 905)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		792	(16 544)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		23 621	(23 780)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(13 738)	1 404
Odsetki		26 290	13 809
Podatek dochodowy zapłacony		(37 982)	(17 740)
Pozostałe		44 910	(13 183)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(40 115)</b>	<b>(100 925)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>654 980</b>	<b>25 296</b>
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		11	88
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		646 982	-
Spłata udzielonych pożyczek		5 698	24 414
Odsetki otrzymane		2 289	794
Pozostałe		-	-
<b>Wydatki</b>		<b>499 473</b>	<b>400 985</b>
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		10 104	579
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		489 369	395 297
Udzielenie pożyczek		-	5 109
Pozostałe		-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>155 507</b>	<b>(375 689)</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – C.D.

ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU

Nota	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>827 118</b>	<b>677 923</b>
Wpływy z tytułu emisji akcji	-	180 856
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	627 495	373 983
Emisja dłużnych papierów wartościowych	107 487	43 696
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	92 136	79 388
<b>Wydatki</b>	<b>934 967</b>	<b>152 321</b>
Spłata pożyczek/kredytów	800 662	92 052
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17 947	2 700
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	98 516	41 016
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	1 946	1 798
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	633	277
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	15 263	14 478
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(107 849)</b>	<b>525 602</b>
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	7 543	48 988
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>132 025</b>	<b>13 449</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>139 568</b>	<b>62 437</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

### ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU (NIEBADANE)

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2022 roku</b>		<b>323 677</b>	<b>84 061</b>	<b>(45)</b>	<b>646 207</b>	<b>1 053 900</b>
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	53 590	53 590
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	(47)	-	(47)
<b>Całkowity dochód za okres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(47)</b>	<b>53 590</b>	<b>53 543</b>
Płatności na bazie akcji z tyt. programu motywacyjnego	5	6 861	6 334	-	(13 195)	-
<b>Na dzień 30 września 2022 roku</b>		<b>330 538</b>	<b>90 395</b>	<b>(92)</b>	<b>686 602</b>	<b>1 107 443</b>

### ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (NIEBADANE)

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
<b>Na dzień 1 stycznia 2021 roku</b>		<b>226 177</b>	<b>-</b>	<b>(47)</b>	<b>443 391</b>	<b>669 521</b>
Zysk/(strata) netto za okres		-	-	-	118 354	118 354
Inne całkowite dochody netto za okres		-	-	(3)	-	(3)
<b>Całkowity dochód za okres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>	<b>118 354</b>	<b>118 351</b>
Emisja akcji	5	97 500	83 356	-	-	180 856
Wycena programu motywacyjnego		-	-	-	13 195	13 195
<b>Na dzień 30 września 2021 roku</b>		<b>323 677</b>	<b>83 356</b>	<b>(50)</b>	<b>574 940</b>	<b>981 923</b>

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Holding Spółka Akcyjna („Jednostka Dominująca”, „Emitent” „Spółka”) i jej spółek zależnych. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej, do której należy Emitent jest Cavatina Sp. z o.o. Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Emitenta jest Cavatina Group S.A.

W dniu 23 lipca 2021 roku Cavatina Holding S.A. zadebiutowała na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Cavatina Holding S.A. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 19 lipca 2017 roku i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy, dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690167. Spółce nadano numer statystyczny REGON 368028192 i numer NIP 6793154645. Siedziba Spółki mieści się pod adresem: 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B, Polska.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich w największych miastach w Polsce polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi, czerpanie korzyści z najmu oraz – w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej – sprzedaż skomercjalizowanych obiektów.

Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych, komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m<sup>2</sup> GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m<sup>2</sup> GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe). Obiekty realizowane przez Grupę to wyłącznie obiekty klasy A. Grupa realizuje również tzw. projekty wielofunkcyjne (ang. mixed-use), w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe, przy czym za realizację części mieszkaniowych jest odpowiedzialna Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A., której właścicielem jest Cavatina Group S.A., będąca akcjonariuszem większościowym Jednostki Dominującej. Grupa realizuje również mniejsze projekty, położone w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe).

Dzięki doświadczeniu ekspertów Grupy oraz wypracowanemu know-how, Grupa dysponuje zasobami własnymi, w pełni zintegrowanymi wewnątrz, obsługującymi procesy inwestycyjne w obszarach: (i) wyszukiwania i selekcji nieruchomości gruntowych, (ii) kompleksowego projektowania obiektów (własne biuro projektowe, posiadające kompetencje inżynierskie i architektoniczne), (iii) pełnienia funkcji generalnego wykonawcy, z kluczowym dla Grupy zespołem odpowiedzialnym za kontakty z dostawcami materiałów i usług, (iv) komercjalizacji oddanych do użytku powierzchni, (v) obsługi formalnoprawnej, (vi) aktywnego zarządzania budynkami w fazie operacyjnej (w okresie od uzyskania pozwolenia na użytkowanie do sprzedaży) oraz (vii) koordynacji procesów sprzedaży ukończonych projektów.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku i, w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Kwartalny wynik finansowy może nie odzwierciedlać w pełni możliwego do zrealizowania wyniku finansowego za rok obrotowy.



## 2. Zmiany w składzie Grupy

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Grupy nie uległ zmianie.

Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 30 września 2022 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 46 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

## 3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) zostało sporządzone przez Jednostkę Dominującą zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską („MSR 34”).

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2021 zatwierdzonym do publikacji w dniu 31 marca 2022 roku.

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. walucie funkcjonalnej i prezentacji Grupy, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 29 368 tys. PLN, co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza ponoszenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 90 033 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 136 537 tys. PLN, które drugostronnie ujemowane są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne, aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów. W związku z tym, zdaniem Zarządu ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

W toku analizy zasadności przyjęcia zasady kontynuacji działalności, Zarząd sporządził prognozę przepływów pieniężnych Grupy za okres 12 miesięcy po dniu bilansowym, w której uwzględnione zostały

wszelkie znane mu fakty i okoliczności jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej. Ze względu na realizowany model biznesowy, duże znaczenie dla realizowanych przepływów pieniężnych ma możliwość pozyskiwania nowego finansowania zewnętrznego dla projektów w trakcie budowy oraz częściowego przedłużania finansowania obrotowego. W tym obszarze, prognoza bazuje na:

1. przepływach, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, z których Grupa może skorzystać w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
2. utrzymywania na poziomie minimum zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy;
3. przepływach, co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o uzgodnione lub będące w trakcie uzgadniania wstępne warunki finansowania.

Dodatkowo, Grupa ma szereg alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uznane jako konieczne dla zapewnienia kontynuacji jej działalności, m. in.:

- sprzedaż ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych projektów,
- emisja kolejnych serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 tys. PLN (dotychczas wyemitowana kwota, z uwzględnieniem emisji po dniu bilansowym, to 117 438 tys. PLN),
- emisja jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie programu emisji obligacji do kwoty 200 000 tys. PLN organizowanego przez Santander Bank Polska S.A. oraz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. na podstawie zawartej w dniu 23 grudnia 2021 roku umowy programowej,
- podpisanie umów finansowania dla projektów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednamy, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania,
- częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup gruntów.

Dodatkowo Grupę wspiera dotychczas zbudowana baza kapitałowa (w tym, dzięki przeprowadzonej pierwszej ofercie publicznej akcji) oraz możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem).

Zarząd jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na okres 12 miesięcy po dniu bilansowym są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców 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 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.

#### **4. 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 2021 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po

raz pierwszy w 2022 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

#### **4.1. Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej**

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	<i>30 września 2022 roku</i>	<i>31 grudnia 2021 roku</i>
USD	4,9533	4,0600
EUR	4,8698	4,5994
GBP	5,5560	5,4846

---

## **5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym**

### **SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH**

W dniu 24 sierpnia 2022 roku spółki zależne, zawarły umowy sprzedaży nieruchomości biurowych, Tischnera Office, Ocean Office Park A oraz Carbon Tower. Zawarcie umów sprzedaży nastąpiło w związku ze spełnieniem warunków zawieszających przewidzianych w umowach przedwstępnych sprzedaży nieruchomości zawartych w dniu 14 czerwca 2022 roku.

Cena sprzedaży została obliczona zgodnie z formułą przewidzianą w umowach przedwstępnych i wyniosła 139,3 mln EUR. Z pozyskanych ze sprzedaży nieruchomości środków sptacone zostało zadłużenie z tytułu posiadanych kredytów przez spółki zależne: Tischnera Office Sp. z o.o., Carbon Tower Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. w łącznej kwocie 93,4 mln EUR.

W związku z zawartymi umowami sprzedaży spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. udzieliła gwarancji jakości robót budowlanych obejmujących sprzedane nieruchomości, do maksymalnej kwoty równej wartości zrealizowanych prac budowlanych. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało zabezpieczone poprzez gwarancje ubezpieczeniowe lub bankowe na kwotę 4,8 mln EUR.

### **UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH**

W okresie 9 miesięcy zakończonym dnia 30 września 2022 roku spółki zależne Cavatina SPV 7 Sp. z o.o., Cavatina SPV 14 Sp. z o.o., Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. uzyskały pozwolenie na użytkowanie budynków Global Office Park (A1, A2) w Katowicach o powierzchni ponad 55 tys. m<sup>2</sup> GLA, Palio Office Park B w Gdańsku o powierzchni ponad 7,7 tys. m<sup>2</sup> GLA oraz Quorum D we Wrocławiu o powierzchni 16,3 tys. m<sup>2</sup> GLA.

### **ZAKUP NIERUCHOMOŚCI**

W dniu 13 stycznia 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Katowicach za łączną kwotę 30 mln PLN netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie kompleksu biurowo-usługowego.

W dniu 16 marca 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości w Krakowie za łączną kwotę 48,5 mln PLN netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego.

### **WYDANIE AKCJI W RAMACH WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO**

W dniu 25 stycznia 2022 roku dokonano wydania 527 836 akcji w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki („Akcje serii C”) zgodnie z uchwałą nr 4 NWZ Spółki z dnia 14 czerwca 2021 roku. Akcje serii C obejmowane są przez uczestników funkcjonującego w Spółce programu motywacyjnego.

Każda Akcja serii C uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania Akcji serii C na rachunku papierów wartościowych uczestnika programu motywacyjnego nie może on rozporządzać Akcjami serii C.

#### **POWOŁANIE CZŁONKA ZARZĄDU**

Na podstawie Uchwały nr 4 powziętej w dniu 31 stycznia 2022 roku, Rada Nadzorcza Emitenta z dniem 1 lutego 2022 roku powołała Pana Szymona Będkowskiego w skład Zarządu Spółki i powierzyła mu pełnienie funkcji Członka Zarządu odpowiedzialnego głównie za zarządzanie procesami nabywania nieruchomości oraz komercjalizacji powierzchni.

#### **POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO**

Pozyskanie nowych źródeł finansowania dłużnego szerzej opisane zostało w nocie 14.

## **6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału**

W ocenie Zarządu Grupy czynniki, które będą miały najistotniejszy wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału to:

- tempo postępu prac budowlanych oraz koszty realizacji projektów Grupy,
- tempo postępu komercjalizacji projektów Grupy,
- sytuacja na międzynarodowych rynkach walutowych (w szczególności poziom kursu EUR/PLN),
- realizacja strategii nabywania gruntów z zamiarem realizacji projektów inwestycyjnych,
- kształtowanie się poziomu rynkowych stóp procentowych,
- sytuacja na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości biurowych,
- ceny materiałów i usług budowlanych.

## **7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta**

Wzrost kosztów ogólnego zarządu, przede wszystkim wzrost kosztów wynagrodzeń, usług obcych i amortyzacji, w okresie 9 miesięcy 2022 roku w porównaniu do 9 miesięcy 2021 roku jest konsekwencją zwiększenia skali działalności Grupy.

Zmniejszenie pozostałych aktywów niefinansowych na dzień 30 września 2022 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 wynika przede wszystkim ze zmniejszenia należności budżetowych z tytułu nadwyżki VAT-u naliczonego nad należnym (spadek o 21,4 mln PLN).

Wzrost należności na dzień 30 września 2022 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2021 wynika przede wszystkim z ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej należności z tytułu kwot zatrzymanych w związku ze sprzedażą nieruchomości Tischnera Office, Ocean Office Park A oraz Carbon Tower, głównie tytułem realizowanych przez Grupę aranżacji powierzchni biurowych wynajętych na dzień sprzedaży, do czasu ich oddania najemcom kiedy to środki zostaną zwolnione przez nabywcę powyższych nieruchomości.

Zarząd nie zidentyfikował innych informacji, które są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy oraz jej wyniku finansowego i ich zmian, które nie byłyby ujawnione w innych elementach niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 8. Przychody z najmu i aranżacji

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

	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)</i>
<b>Przychody z najmu (MSSF 16)</b>	<b>33 674</b>	<b>20 967</b>
<b>Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:</b>	<b>17 306</b>	<b>7 256</b>
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	9 376	5 488
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	7 930	1 768
<b>Razem przychody z najmu i aranżacji</b>	<b>50 980</b>	<b>28 223</b>
<b>Przychody z pozostałych umów z klientami, w tym:</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>
- przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi (PRS) (rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia)	10 000	-
<b>Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>60 980</b>	<b>28 223</b>

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

## 9. Informacje dotyczące segmentów działalności

Grupa prowadzi działalność polegającą na budowaniu oraz komercjalizacji budynków biurowych w ramach jednego segmentu operacyjnego. Działalność Grupy i jest prowadzona głównie przez jednostki celowe (SPV), które są właścicielem poszczególnych nieruchomości. Proces budowy prowadzony jest przez SPV, które korzystają z usług generalnego wykonawstwa świadczonych na ich rzecz przez Cavatina GW Sp. z o.o. W ramach swojej działalności Grupa wytwarza jednolity produkt jakim jest budynek biurowy, który jest oferowany jedynie na rynku polskim (brak zróżnicowania geograficznego), natomiast decyzje zarządcze podejmowane są w oparciu o informacje obejmujące całe posiadane portfolio nieruchomości i bez odrębnego podziału na wyniki osiągane na generalnym wykonawstwie i procesie deweloperskim. Również w obszarze zarządzania źródłami finansowania Grupa analizuje swoją działalność jako całość niejednokrotnie wykorzystując przepływy z działalności deweloperskiej w działalności związanej z generalnym wykonawstwem i odwrotnie. Mając na uwadze charakter działalności oraz powyżej opisany sposób zarządzania nią, Grupa nie wydziela odrębnych segmentów sprawozdawczych.

## 10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

## 11. Przychody i koszty finansowe

### Przychody finansowe

	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	959	1 548
Odsetki bankowe	196	1
Odsetki pozostałe	43	-
Dodatnie różnice kursowe	-	188
Pozostałe przychody finansowe	388	89
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>1 586</b>	<b>1 826</b>

### Koszty finansowe

	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	24 395	16 467
Odsetki od obligacji	2 605	975
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	633	277
Pozostałe odsetki	720	39
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	191	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	8 001	-
Ujemne różnice kursowe	31 050	7 200
Koszty faktoringu	2 075	1 187
Koszty otrzymanych poręczeń	1 981	2 774
Inne koszty finansowe	2 743	763
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>74 394</b>	<b>29 682</b>

## 12. Podatek dochodowy

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według stawki 19%, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Grupy przedstawia się następująco:

	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)</i>
<b>Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników</b>	<b>66 994</b>	<b>147 525</b>
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	12 729	28 030
<b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników</b>	<b>13 404</b>	<b>29 171</b>
Różnica, w tym:	675	1 141
- wynikająca z różnic trwałych	675	1 141

## 13. Nieruchomości inwestycyjne

### OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone										Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A Kraków	Cavatina Hall Bielsko – Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław		
<b>Saldo otwarcia, w tym:</b>	183 144	314 212	42 843	85 302	143 902	125 705	83 361	-	-	-	925 383	1 903 852
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkow. gruntu) wartość godziwa zgodnie z wyceną**	1 727	-	141	-	375	716	263	-	-	-	25 440	28 662
koszt wytworzenia	181 417	314 212	42 702	85 302	143 527	124 989	83 098	-	-	-	674 713	1 649 960
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	12 582	3 361	3 949	18 313	9 645	20 796	6 572	127 098	21 289	83 176	352 730	659 511
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	3 385	3 096	4 193	137	2 410	32 515	8 576	37 446	52 207	143 965
Nakłady inwestycyjne	12 291	3 361	470	14 369	4 812	20 564	3 942	91 000	12 447	45 730	310 523	519 509
Inne	291	-	94	848	640	95	220	3 583	266	-	-	6 037
<b>Transfery****</b>	-	-	-	-	-	-	-	436 915	43 297	93 420	(573 632)	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	195 726	317 573	-	-	-	146 501	-	-	-	-	-	659 800
Prawo do użytkowania aktywów	1 727	-	-	-	-	716	-	-	-	-	-	2 443
Sprzedaż	189 792	317 165	-	-	-	145 785	-	-	-	-	-	652 742
Aktualizacja wartości godziwej	4 207	236	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 443
Inne	-	172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172
<b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>	-	-	46 792	103 615	153 547	-	89 933	564 013	64 586	176 596	704 481	1 903 563
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkow. gruntu) wartość godziwa zgodnie z wyceną**	-	-	141	-	375	-	263	1 274	103	1 767	22 296	26 219
koszt wytworzenia	-	-	46 651	103 615	153 172	-	89 670	562 739	64 483	174 829	280 782	1 475 941
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401 403	401 403

\* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. \*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 451 tys. PLN.

\*\*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 8 056 tys. PLN. \*\*\*\* Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 9 miesięcy 2022 roku wyniosły 46 098 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2022 roku  
 (w tysiącach PLN)

**ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU**

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone							Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A Kraków	Cavatina Hall Bielsko - Biała*****		
<b>Saldo otwarcia, w tym:</b>	<b>168 120</b>	<b>309 010</b>	<b>30 370</b>	-	-	-	-	<b>610 926</b>	<b>1 118 426</b>
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 187	-	141	-	-	-	-	4 130	5 458
<b>wartość godziwa zgodnie z wyceną**</b>	<b>166 933</b>	<b>309 010</b>	<b>30 229</b>	-	-	-	-	<b>451 721</b>	<b>957 893</b>
<b>koszt wytworzenia</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>155 075</b>	<b>155 075</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>15 024</b>	<b>7 120</b>	<b>12 473</b>	<b>16 425</b>	<b>40 734</b>	<b>51 191</b>	<b>62 944</b>	<b>629 240</b>	<b>835 151</b>
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	540	-	-	-	-	-	-	22 731	23 271
Aktualizacja wartości godziwej	6 086	4 633	4 127	9 853	16 805	30 961	23 010	161 843	257 318
Nakłady inwestycyjne	7 854	2 487	7 470	6 572	23 039	19 398	38 240	444 666	549 726
Inne	544	-	876	-	890	832	1 694	-	4 836
<b>Transfery****</b>	-	-	-	<b>68 877</b>	<b>103 168</b>	<b>74 514</b>	<b>68 224</b>	<b>(314 783)</b>	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	<b>1 918</b>	-	-	-	-	<b>47 807</b>	-	<b>49 725</b>
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne	-	1 918	-	-	-	-	47 807	-	49 725
<b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>	<b>183 144</b>	<b>314 212</b>	<b>42 843</b>	<b>85 302</b>	<b>143 902</b>	<b>125 705</b>	<b>83 361</b>	<b>925 383</b>	<b>1 903 852</b>
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 727	-	141	-	375	716	263	25 440	28 662
<b>wartość godziwa zgodnie z wyceną***</b>	<b>181 417</b>	<b>314 212</b>	<b>42 702</b>	<b>85 302</b>	<b>143 527</b>	<b>124 989</b>	<b>83 098</b>	<b>674 713</b>	<b>1 649 960</b>
<b>koszt wytworzenia</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>225 230</b>	<b>225 230</b>

\* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia.

\*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14 532 tys. PLN.

\*\*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 451 tys. PLN.

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

\*\*\*\*\* W ramach innych zmniejszeń została zaprezentowana zmiana klasyfikacji nakładów na salę widowiskowo-koncertową.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2021 roku wyniosły 10 409 tys. PLN.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2022 roku  
 (w tysiącach PLN)

OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone						Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A, Kraków		
<b>Saldo otwarcia, w tym:</b>	<b>168 120</b>	<b>309 010</b>	<b>30 370</b>	-	-	-	<b>610 926</b>	<b>1 118 426</b>
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 187	-	141	-	-	-	4 130	5 458
<b>wartość godziwa zgodnie z wyceną**</b>	<b>166 933</b>	<b>309 010</b>	<b>30 229</b>	-	-	-	<b>451 721</b>	<b>957 893</b>
<b>koszt wytworzenia</b>	-	-	-	-	-	-	<b>155 075</b>	<b>155 075</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>3 954</b>	<b>8 577</b>	<b>7 203</b>	<b>15 079</b>	<b>37 431</b>	<b>35 004</b>	<b>511 891</b>	<b>619 139</b>
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	-	-	-	4 132	4 132
Aktualizacja wartości godziwej	1 777	7 001	-	11 280	15 810	15 672	119 101	170 641
Nakłady inwestycyjne	2 057	1 576	6 687	3 799	21 346	18 715	387 362	441 542
Inne	120	-	516	-	275	617	1 296	2 824
<b>Transfery****</b>	-	-	-	<b>68 877</b>	<b>103 168</b>	<b>74 514</b>	<b>(246 559)</b>	-
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	-	<b>1 785</b>	<b>317</b>	-	-	-	-	<b>2 102</b>
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	317	-	-	-	-	317
Inne	-	1 785	-	-	-	-	-	1 785
<b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>	<b>172 074</b>	<b>315 802</b>	<b>37 256</b>	<b>83 956</b>	<b>140 599</b>	<b>109 518</b>	<b>876 258</b>	<b>1 735 463</b>
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 188	-	141	-	375	716	7 171	9 591
<b>wartość godziwa zgodnie z wyceną**</b>	<b>170 886</b>	<b>315 802</b>	<b>37 115</b>	<b>83 956</b>	<b>140 224</b>	<b>108 802</b>	<b>392 460</b>	<b>1 249 245</b>
<b>koszt wytworzenia</b>	-	-	-	-	-	-	<b>476 628</b>	<b>476 628</b>

\* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujemne według kosztu wytworzenia.

\*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 14 532 tys. PLN.

\*\*\* W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 15 571 tys. PLN.

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

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 9 miesięcy 2021 roku wyniosły 5 405 tys. PLN.

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 wydarzeniami rynkowymi, monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

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

- na dzień 30 września 2022 roku: Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 60%, Ocean Office Park B - 34%, Global Office Park A - 69%, Palio Office Park A - 87%, Palio Office Park B - 31%, Quorum D - 54 %, Cavatina Hall A - 97%.
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania: Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D - 79%, Ocean Office Park B - 35%, Global Office Park A - 75%, Palio Office Park A - 87%, Palio Office Park B - 31%, Quorum D - 57%, Cavatina Hall A - 100%.

**Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 września 2022 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 września 2022 roku.**

	Carbon Tower	Tischner a Office	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A	Ocean Office Park A	Cavatina Hall (część biurowo-usługowa)	Global Office Park A1, A2	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław
Cena sprzedaży	193 455	322 488	n/a	n/a	n/a	148 596	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	n/a	n/a	46 651	103 615	153 172	n/a	89 670	562 739	64 483	174 830
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	78 964	141 971	18 455	35 723	65 471	48 045	25 419	182 416	18 547	53 487
<b>Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)</b>	<b>41%</b>	<b>44%</b>	<b>40%</b>	<b>34%</b>	<b>43%</b>	<b>32%</b>	<b>28%</b>	<b>32%</b>	<b>29%</b>	<b>31%</b>

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)
<b>Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:</b>	<b>144 476</b>	<b>177 552</b>
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	139 522	170 324

## 14. Zadłużenie

	30 września 2022 roku (niebadane)	31 grudnia 2021 roku
Kredyty	705 861	806 620
Pożyczki od jednostek powiązanych	7 364	87 718
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	155 945	86 547
Obligacje	223 802	125 567
Pochodne instrumenty finansowe	16 008	8 007
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	26 284	28 729
Pozostałe zobowiązania leasingowe	4 349	6 159
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	28 269	34 648
<b>Zadłużenie razem, w tym:</b>	<b>1 167 882</b>	<b>1 183 995</b>
- część długoterminowa	975 127	1 003 650
- część krótkoterminowa	192 755	180 345

### KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 28 stycznia 2022 roku spółka zależna Tischnera Office Sp. z o.o. zawarła z Norddeutsche Landesbank – Girozentrale umowę kredytu związaną z refinansowaniem budynku biurowego Tischnera Office w Krakowie. Maksymalna kwota kredytu to 50 000 tys. EUR. Finansowanie zostało przeznaczone częściowo na spłatę posiadanego zadłużenia w Alior Banku S.A. na kwotę 34 222 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypadał na 4 lutego 2027 roku. Kredyt został w całości spłacony w dniu 24 sierpnia 2022 roku w związku ze sprzedażą nieruchomości Tischnera Office w Krakowie.

W okresie sprawozdawczym została częściowo uruchomiona pożyczka w kwocie 70 842 tys. PLN zawarta w dniu 13 grudnia 2021 roku przez spółkę zależną Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 na maksymalną kwotę 116 800 tys. PLN, której celem jest finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu położonego we Wrocławiu. Termin spłaty przypada na dzień 30 stycznia 2025 roku.

W dniu 2 marca 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z jednostką niepowiązaną na refinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Katowicach na kwotę 3 061 tys. EUR. Termin spłaty przypada na dzień 9 marca 2023 roku.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z jednostką niepowiązaną na refinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Krakowie na kwotę 5 155 tys. EUR z oprocentowaniem stałym oraz 6 000 tys. PLN z oprocentowaniem zmiennym. Data spłaty pożyczki przypada na dzień 15 stycznia 2023 roku.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółki zależne Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. wraz ze spółką Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. zawarły porozumienie w kwestii spłaty dotychczasowej pożyczki Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. od podmiotu niepowiązanego, na bazie którego kwota kapitału w wysokości 5 155 tys. EUR została zapłacona przez Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. (przy wykorzystaniu środków pozyskanych z pożyczki, o której mowa powyżej).

W dniu 13 maja 2022 roku spółki zależne Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu umowy kredytu, związanego z refinansowaniem i finansowaniem inwestycji w postaci budowy budynków biurowych Ocean Office A oraz Ocean Office B. Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach umowy wynosi łącznie 10 mln PLN (kredyt VAT) oraz 70 mln EUR (kredyt inwestycyjny i budowlany). Termin ostatecznej spłaty kredytu VAT przypada na 30 czerwca 2025 roku, kredytu inwestycyjnego 13 maja 2029 roku. W dniu 25 sierpnia 2022 roku Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. spłaciła

21 mln EUR kredytu w związku ze sprzedażą nieruchomości Ocean Office Park A w Krakowie.

W dniu 27 czerwca 2022 roku spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy o kredyt odnawialny w rachunku bieżącym z Alior Bank S.A. na kwotę 12 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 22 czerwca 2024 roku.

W dniu 23 czerwca 2022 roku spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z Alior Bank S.A. na kwotę 50 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 22 czerwca 2024 roku.

W dniu 28 czerwca 2022 roku spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. zawarła umowę do kredyt odnawialny z mBank S.A. na kwotę 30 000 tys. PLN. Termin spłaty przypada na dzień 28 czerwca 2024 roku.

W dniu 4 sierpnia 2022 roku spółka zależna Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytu związanej z finansowaniem podatku VAT na maksymalną kwotę 10 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 29 marca 2024 roku.

Pozostała zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów wynika z uruchamiania kolejnych transz i zaplanowanej spłaty części kapitałowych kredytów bankowych które Grupa posiadała już na dzień 31 grudnia 2021 roku.

#### **EMISJA OBLIGACJI**

W dniu 10 lutego 2022 roku Zarząd podjął uchwałę o emisji, do 50 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50 000 tys. PLN, z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia ich emisji. Zapisy na obligacje trwały od 25 lutego 2022 roku. W dniu 3 marca 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 40 695 zabezpieczonych, oprocentowanych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022A o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 40 695 tys. PLN. Zgodnie z uchwałą nr 229/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 9 marca 2022 roku pierwszy dzień notowania został ustalony na dzień 11 marca 2022 roku.

W dniu 26 kwietnia 2022 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę w przedmiocie emisji zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela z oprocentowaniem zmiennym serii EUR01. W dniu 16 maja 2022 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o wstępnej alokacji 25 000 obligacji na okaziciela serii EUR01 o wartości nominalnej 100 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 2 500 tys. EUR. W ramach emisji wyemitowanych zostało 25 000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 2 500 tys. EUR, termin wykupu serii EUR01 przypada na dzień 19 listopada 2025 roku.

W dniu 2 czerwca 2022 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o emisji do 40 000 zabezpieczonych, oprocentowanych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022B o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 40 000 tys. PLN, z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia ich emisji. Zapisy na obligacje trwały od 6 czerwca 2022 roku do 21 czerwca 2022 roku. W dniu 27 czerwca 2022 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o warunkowym przydziale 40 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022B o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. PLN. Zgodnie z uchwałą nr 660/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 lipca 2022 roku pierwszy dzień notowania został ustalony na dzień 5 lipca 2022 roku.

W dniu 29 czerwca 2022 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o emisji, do 20 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022C o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 20 000 tys. PLN, z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 30 grudnia 2025 roku. Zapisy trwały w terminie od dnia 1 lipca 2022 roku do dnia 11 lipca 2022 roku. W dniu 15 lipca 2022 roku Zarząd Cavatiny Holding S.A. podjął uchwałę o warunkowym przydziale 20 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022C o wartości nominalnej

1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 20 000 tys. PLN. Zgodnie z uchwałą nr 703/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 21 lipca 2022 roku pierwszy dzień notowania został ustalony na dzień 25 lipca 2022 roku.

## 15. Pozostałe aktywa finansowe

	30 września 2022 roku (niebadane)	31 grudnia 2021 roku
Pożyczki udzielone	22 720	26 171
Pożyczki dla Zarządu i Rady Nadzorczej	-	2 407
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	34 206	45 199
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	29 724	38 633
- kaucje wpłacone przez najemców	4 482	6 566
<b>Razem</b>	<b>56 926</b>	<b>73 777</b>
- długoterminowe	22 720	26 171
- krótkoterminowe	34 206	47 606

## 16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	30 września 2022 roku (niebadane)	31 grudnia 2021 roku
Środki pieniężne w banku	139 568	132 025
<b>Razem</b>	<b>139 568</b>	<b>132 025</b>

## 17. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

Tabela poniżej przedstawia uzgodnienie aktywów netto jednostki współkontrolowanej do wartości bilansowych udziałów w spółce Cavatina Office Sp. z o.o. ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy:

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)</i>	<i>okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)</i>
<b>Wartość udziałów na 01.01.</b>	<b>60 799</b>	<b>29 013</b>
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	12 116	9 606
Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy Kapitałowej	-	1 625
<b>Wartość udziałów na 30.09.</b>	<b>72 915</b>	<b>40 244</b>

## 18. Instrumenty finansowe

### Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa należności handlowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zobowiązań inwestycyjnych, krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych

zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

Wartość bilansowa kredytów i pożyczek otrzymanych, obligacji oraz pożyczek udzielonych, które wyceniane są na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową również nie odbiega znacząco od wartości godziwej.

### Pochodne instrumenty finansowe

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

Tabela poniżej przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych.

	30 września 2022 roku (niebadane)	31 grudnia 2021 roku
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	254
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	16 008	7 753
<b>Razem</b>	<b>16 008</b>	<b>8 007</b>
- w tym część długoterminowa	4 481	2 171
- w tym część krótkoterminowa	11 527	5 836

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku (niebadane)	okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2021 roku (niebadane)
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	(191)	-
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	(8 001)	188
<b>Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem</b>	<b>(8 192)</b>	<b>188</b>

## 19. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU (niebadane)

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyłacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	134	241	2 365	-	4 293	37	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	19	25	-	53	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	44	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	2 950	106	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	7	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	96	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	51	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	54	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	160	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	23	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	10 012	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	18	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	18	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	12	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	18	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	18	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	18	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2 290	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	-	76	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	213	2 992	-	906	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	37	22	-	8	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 359</b>	<b>16 301</b>	<b>2 365</b>	<b>967</b>	<b>4 293</b>	<b>37</b>	<b>-</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2022 roku  
 (w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU (niebadane)

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	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. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	52	126	-	7 364	2 408	1 643
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	20	-	671	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	7	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	51	1 429	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	60	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	19	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 041	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	20 010	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	12	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	11	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	11	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	12	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	11	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	11	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	104	-	-	-	-	67
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	63	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	25	2	21 507	-	77	26
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>36 530</b>	<b>1 557</b>	<b>22 178</b>	<b>7 364</b>	<b>2 485</b>	<b>1 736</b>

Na dzień 30 września 2022 roku saldo zapasów wynosiło 63 411 tys. PLN (31 grudnia 2021 roku: 64 203 tys. PLN), w tym 62 233 tys. PLN poniesionych nakładów na projekty mieszkaniowe w trakcie budowy.

Na podstawie porozumień zawartych z podmiotami z grupy kapitałowej Resi Capital S.A Grupa oczekuje, że powyższe zapasy zostaną odsprzedane tym podmiotom za cenę nie niższą niż ich bieżąca wartość bilansowa powiększona o nakłady pozostałe do poniesienia, a zapłata ceny sprzedaży zostanie sfinansowana (przez podmioty z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.) ze środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży mieszkań w ramach zrealizowanych projektów inwestycyjnych, środków pozyskanych od inwestora strategicznego bądź innych źródeł finansowania.



Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2022 roku  
 (w tysiącach PLN)

**OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU (niebadane)**

<b>Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi</b>	<b>Zakupy</b>	<b>Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)</b>	<b>Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>Odsetki - przychody finansowe</b>	<b>Pozostałe koszty finansowe</b>	<b>Pozostałe przychody finansowe</b>	<b>Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach</b>
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	-	11	3 702	-	3 292	87	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	102	1 232	-	-	-	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	6	-	16	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	80	-	140	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	5	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	15 370	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	155	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	62	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 12 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	6	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	5	-	-	-	-	-
GABMED Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	5	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	1 425	114	-	39	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 533</b>	<b>17 100</b>	<b>3 702</b>	<b>195</b>	<b>3 292</b>	<b>87</b>	<b>-</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2022 roku  
 (w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	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. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	9	-	-	87 718	-	991
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	25	6	25 044	-	75	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3	-	618	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	3	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	3	-	-	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	4	1	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 034	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	20 020	1	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	1	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	3	-	-	-	-	-
ReCap GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	4	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	1	96	2 407	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>36 137</b>	<b>105</b>	<b>28 069</b>	<b>87 718</b>	<b>75</b>	<b>991</b>

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna  
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał zakończony dnia 30 września 2022 roku  
 (w tysiącach PLN)

**POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU (niebadane)**

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	-	-	670	Wibor + marża	3 kwietnia 2026 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	4 416	21 507	Wibor + marża	31 grudnia 2037 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Fundacja Fiducia	-	-	543	Wibor + marża	8 czerwca 2024 roku	brak
<b>Razem w tym:</b>				<b>22 720</b>			
- część długoterminowa				22 720			
- część krótkoterminowa				-			

**POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK POWIĄZANYCH NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 ROKU (niebadane)**

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (EUR)	Zobowiązanie z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Sp. z o.o.	Cavatina Holding S.A.	EUR	1 512	7 364	Euribor + marża	31 grudnia 2025 roku	brak
<b>Razem w tym:</b>				<b>7 364</b>			
- część długoterminowa				7 364			
- część krótkoterminowa				-			

## 20. Inwazja Rosji na Ukrainę

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

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

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

Co więcej, nieruchomości jako klasa aktywów, historycznie wykazywały zdolność do utrzymywania realnej wartości w warunkach podwyższonej inflacji. Na tej podstawie Grupa oczekuje, że rosnące koszty realizacji przełożą się również na wyższe bazowe stawki najmu, które bezpośrednio determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży danego projektu.

W zawieranych umowach najmu znajdują się klauzule stanowiące o indeksacji stawek najmu w oparciu o wskaźnik HICP dla strefy euro (czynsze denominowane są w EUR), który obecnie przekracza poziom 9 punktów procentowych, co pozwala na podwyższanie dochodu operacyjnego netto (oraz, w konsekwencji, ceny transakcyjnej w przypadku sprzedaży nieruchomości) poszczególnych projektów zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro. Klauzule indeksacyjne zawarte w umowach najmu powinny również w znacznym stopniu zmitigować negatywny wpływ ogólnoswiatowego trendu zacieśniania polityki monetarnej na stopy kapitalizacji nieruchomości komercyjnych.

Ponadto, ze względu na osiąganie przychodów z tytułu najmu i aranżacji oraz sprzedaży projektów denominowanych w EUR oraz rosnący udział finansowania dłużnego w tej walucie, Grupa jest częściowo odporna na wahania kursu złotówki oraz rosnące stopy procentowe na skutek decyzji RPP.

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

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

## 21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 20 października 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022D z terminem ich wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy od dnia emisji obligacji. W dniu 14 listopada 2022 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 16 738 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2022D o łącznej wartości nominalnej 16.738 tys. PLN. Zgodnie z uchwałą nr 1070/2022 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 18 listopada 2022 roku, pierwszy dzień notowania został ustalony na dzień 22 listopada 2022 roku.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

**Sporządziła**

**Barbara Falewicz**  
*Dyrektor Działu Księgowości*

**Podpisy Zarządu**

**Rafał Malarz**  
*Prezes Zarządu*

**Daniel Draga**  
*Wiceprezes Zarządu*

**Szymon Będkowski**  
*Członek Zarządu*

Kraków, dnia 28 listopada 2022 roku

