



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2024 ROKU

KRAKÓW, DNIA 27 WRZEŚNIA 2024 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów specjalnego przeznaczenia	2
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej specjalnego przeznaczenia	3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych specjalnego przeznaczenia	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym specjalnego przeznaczenia	6
1. Informacje ogólne	7
2. Skład Grupy	7
3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej	8
4. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	8
5. Przychody i koszty	8
5.1. Przychody w podziale na kategorie	8
5.2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	9
5.3. Przychody finansowe	9
5.4. Koszty finansowe	9
6. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	9
7. Rzeczowe aktywa trwałe	10
8. Nieruchomości inwestycyjne	11
9. Zapasy	13
10. Pozostałe aktywa	15
10.1. Pozostałe aktywa finansowe	15
10.2. Pozostałe aktywa niefinansowe	15
11. Zadłużenie	15
12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	16
12.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16
12.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe	17
12.3. Pozostałe zobowiązania finansowe	17
13. Instrumenty finansowe	17
14. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	18

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

		<u>okres zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</u>
Działalność kontynuowana	Nota		
Przychody ze sprzedaży mieszkań	5.1	272 939	49 094
Koszty sprzedanych mieszkań		(199 482)	(37 764)
Wynik na sprzedaży mieszkań		73 457	11 330
Przychody z najmu i aranżacji	5.1	59 621	92 304
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(28 407)	(45 777)
Wynik z najmu i aranżacji		31 214	46 527
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	8	52 201	166 855
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych i sprzedaży mieszkań		156 872	224 712
Koszty ogólnego zarządu		(32 107)	(63 821)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	5.2	(3 210)	(12 628)
Zysk z działalności operacyjnej		121 555	148 263
Przychody finansowe	5.3	17 529	81 785
Koszty finansowe	5.4	(52 037)	(93 810)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności		1 696	(14 530)
Zysk brutto		88 743	121 708
Podatek dochodowy		(15 989)	(24 725)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		72 754	96 983
Zysk netto za okres		72 754	96 983
zysk przypadający udziałowcom jednostki dominującej		66 790	68 715
zysk przypadający na udziały niekontrolujące		5 964	28 268
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(137)	(2 525)
Inne całkowite dochody netto		(137)	(2 525)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		72 617	94 458
całkowity dochód przypadający udziałowcom jednostki dominującej		66 650	66 175
całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące		5 967	28 283

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU

	Nota	30 czerwca 2024 roku	31 grudnia 2023 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		1 719	1 600
Rzeczowe aktywa trwałe	7	128 495	129 352
Nieruchomości inwestycyjne	8	2 695 335	2 504 814
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności		62 739	60 956
Pozostałe aktywa finansowe	10.1	12 973	12 502
Pozostałe aktywa niefinansowe	10.2	5 690	5 405
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		26 901	17 652
		2 933 852	2 732 281
Aktywa obrotowe			
Zapasy	9	902 460	804 960
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		46 919	21 076
Należności z tytułu podatku dochodowego		6 695	4 517
Pozostałe aktywa finansowe	10.1	92 994	74 586
Pozostałe aktywa niefinansowe	10.2	79 332	48 442
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		40 713	115 210
		1 169 113	1 068 791
SUMA AKTYWÓW		4 102 965	3 801 072
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający udziałowcom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy		194 304	194 304
Kapitał zapasowy		9 430	9 430
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(2 139)	(1 999)
Zyski zatrzymane		713 324	655 034
Udziały niekontrolujące		375 536	369 569
Kapitał własny ogółem		1 290 455	1 226 338
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	11	1 297 949	1 374 096
Obligacje	11	482 490	317 291
Zobowiązania inwestycyjne		18 868	19 113
Zobowiązania z tytułu leasingu	11	61 819	60 129
Pozostałe zobowiązania finansowe	12.3	530	1 854
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	12.2	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		83 123	64 710
		1 944 779	1 837 193
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12.1	48 090	40 399
Kredyty i pożyczki	11	333 496	217 979
Obligacje	11	59 807	76 986
Zobowiązania inwestycyjne		155 638	139 184
Zobowiązania z tytułu leasingu	11	5 284	5 398
Pozostałe zobowiązania finansowe	12.3	38 079	39 358
Pozostałe zobowiązania niefinansowe	12.2	218 046	212 889
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		3 764	3 476
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 527	1 872
		867 731	737 541
Zobowiązania ogółem		2 812 510	2 574 734
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		4 102 965	3 801 072

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

ZA OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

	Nota	okres zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		88 743	121 708
Korekty o pozycje:		(86 419)	(164 795)
Amortyzacja		5 243	11 137
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	8	(52 201)	(166 855)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmwanych metodą praw własności		(1 696)	14 530
Wycena instrumentów pochodnych (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(2 130)	(3 958)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		(27 452)	(2 608)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(93 299)	(270 856)
Odsetki		(31 189)	8 107
Podatek dochodowy zapłacony		105 638	243 985
Pozostałe		46 378	84 797
		(5 348)	(11 955)
		(30 363)	(71 119)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 324	(43 087)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		19 377	25 012
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		883	16 406
Spłata udzielonych pożyczek		17 437	7 337
Odsetki otrzymane		1 052	1 269
Pozostałe		5	-
Wydatki		232 168	487 448
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		2 293	12 273
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		229 803	475 105
Udzielenie pożyczek		-	70
Pozostałe		72	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(212 791)	(462 436)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA – C.D.

	Nota	okres zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku	rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy		474 348	1 100 283
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/ kredytów		211 881	819 869
Emisja dłużnych papierów wartościowych		170 656	159 531
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego		91 811	120 883
Wydatki		338 378	538 878
Spłata pożyczek/kredytów		185 451	322 477
Wykup dłużnych papierów wartościowych		17 292	46 384
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora		93 168	104 179
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu		2 628	6 423
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		837	2 415
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych		35 310	57 000
Dywidendy wypłacone udziałowcom jednostki dominującej		85	-
Pozostałe		3 607	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		135 970	561 405
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(74 497)	55 882
Środki pieniężne na początek okresu		115 210	59 328
Środki pieniężne na koniec okresu		40 713	115 210

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

ZA OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający udziałowcom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2024 roku	194 304	9 430	(1 999)	655 034	856 769	369 569	1 226 338
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	66 790	66 790	5 964	72 754
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(140)	-	(140)	3	(137)
Całkowity dochód za okres Zadeklarowana dywidenda	-	-	(140)	66 790 (8 500)	66 650 (8 500)	5 967	72 617 (8 500)
Na dzień 30 czerwca 2024 roku	194 304	9 430	(2 139)	713 324	914 919	375 536	1 290 455

ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający udziałowcom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	194 304	9 430	526	586 319	790 579	341 286	1 131 865
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	68 715	68 715	28 268	96 983
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(2 525)	-	(2 525)	15	(2 510)
Całkowity dochód za okres	-	-	(2 525)	68 715	66 190	28 283	94 473
Na dzień 31 grudnia 2023 roku	194 304	9 430	(1 999)	655 034	856 769	369 569	1 226 338

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa Cavatina Spółka z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się z Cavatiny Spółki 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 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”, „sprawozdanie”, „sprawozdanie finansowe”) 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 lub/i śródrocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2023 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 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, o którym w dniu 29 maja 2024 roku zostało wydane przez firmę BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. 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. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 20.

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie budynków mieszkaniowych z przeznaczeniem na sprzedaż do bezpośredniego odbiorcy. Grupa realizuje również obiekty biurowe, a następnie zarządza nimi, czerpie korzyści z najmu oraz – w przypadku uzyskania atrakcyjnej oferty cenowej – sprzedaje skomercjalizowane obiekty.

2. Skład Grupy

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2024 roku utworzona została jedna spółka ReCap SPV 32 Sp. z o.o. oraz została sprzedana jedna spółka ReCap SPV 24 Sp. z o.o. do grupy kapitałowej powiązanej osobowo ze Spółką.

W okresie sprawozdawczym oraz po dniu bilansowym nie było innych zmian w strukturze grupy.

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

3. Skład Zarządu Jednostki Dominującej

Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień 30 czerwca 2024 roku był jednoosobowy i w jego skład wchodził Michał Dziuda, który pełnił funkcję Prezesa Zarządu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie uległ zmianie.

4. Podstawa sporządzenia 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 Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzone przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą dobrowolnie na wewnętrzne potrzeby Zarządu Spółki.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia jest przedstawione w tysiącach polskich złotych („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są również w tysiącach PLN. Prezentacja wartości w tysiącach złotych może powodować różnice w wartościach pozycji w sprawozdaniu finansowym, wynikające z zaokrągleń, które nie powinny przekraczać jednego tysiąca złotych.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego specjalnego przeznaczenia są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2023.

Sprawozdania jednostkowe spółek wchodzących w skład Grupy za bieżący okres sprawozdawczy i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

5. Przychody i koszty

5.1. Przychody w podziale na kategorie

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:

	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>
Przychody z najmu (MSSF 16)	37 051	66 982
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	295 509	74 416
- przychody z tytułu service charge*	15 233	17 477
- przychody z tytułu wykonania aranżacji**	7 337	7 845
- przychody ze sprzedaży mieszkań**	272 939	49 094
Razem przychody z najmu i z umów z klientami	332 560	141 398

*rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi, **rozpoznawane po wykonaniu usługi/przekazania wyrobu gotowego.

Zasady rozpoznawania przychodów, w rozbiciu na wymienione wyżej kategorie opisano w nocie 9.20 rocznego sprawozdania finansowego Grupy. Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

5.2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>
Kary umowne	10	2 666
Zysk (strata) z usług dot. pozostałej działalności	(97)	(1 262)
Odpisy na należności	(559)	(2 403)
Darowizny	(1 576)	(4 373)
Koszty spraw spornych i napraw usterek	(1 970)	(6 416)
Pozostałe	982	(840)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne ogółem	(3 210)	(12 628)

5.3. Przychody finansowe

	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>
Odsetki od pożyczek udzielonych	352	1 049
Odsetki pozostałe	51	141
Zrealizowane przychody instrumentów pochodnych	621	-
Dodatnie różnice kursowe	14 370	71 329
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2 130	3 958
Pozostałe przychody finansowe	5	5 308
Przychody finansowe ogółem	17 529	81 785

5.4. Koszty finansowe

	<u>okres zakończony dnia</u> <u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>rok zakończony dnia</u> <u>31 grudnia 2023 roku</u>
Odsetki od kredytów i pożyczek	33 208	64 743
Odsetki od obligacji	12 685	18 998
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	837	2 105
Pozostałe odsetki	382	798
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	-	685
Ujemne różnice kursowe	-	-
Koszty faktoringu	1 470	2 543
Inne koszty finansowe	3 455	3 938
Koszty finansowe ogółem	52 037	93 810

Wysokość skapitalizowanych kosztów finansowania ogólnego została ujawniona w punkcie 8 i 9 niniejszego sprawozdania.

6. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W dniu 18 stycznia 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z kapitału zapasowego Spółki w wysokości 8 500 tys. PLN.

7. Rzeczowe aktywa trwałe

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	94 786	4 849	56 138	18 413	150 924
- nabycie	299	-	4 275	2 577	4 574
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(110)	-	(110)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-
- transfery	-	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(189)	-	(115)	-	(304)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca	94 896	4 849	60 188	20 990	155 084
-	-	-	-	-	-
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	6 559	2 156	15 013	4 210	21 572
- odpis amortyzacyjny	2 088	970	2 967	556	5 055
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(18)	-	(18)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	-	-	-	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(12)	-	(8)	-	(20)
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 30 czerwca	8 635	3 126	17 954	4 766	26 589
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2024 roku	88 227	2 693	41 125	14 203	129 352
Wartość netto na dzień 30 czerwca 2024 roku	86 261	1 723	42 234	16 224	128 495

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Grunty i budynki	w tym prawo do użytkowania	Środki transportu i inne środki trwałe	w tym prawo do użytkowania	razem
Wartość brutto na początek okresu	87 041	2 403	48 619	14 203	135 660
- nabycie	10 481	4 133	9 690	4 252	20 171
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(373)	-	(373)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(1 619)	(1 619)	-	(4 301)*	(1 619)
- inne	(67)	(68)	-	4 259	(67)
- transfery	1 021	-	(1 021)	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia	(2 071)	-	(777)	-	(2 848)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia	94 786	4 849	56 138	18 413	150 924
-	-	-	-	-	-
Umorzenie i odpisy aktualizujące na początek okresu	3 535	1 101	9 263	5 002	12 798
- odpis amortyzacyjny	4 745	2 674	6 108	3 509	10 853
- sprzedaż i likwidacja	-	-	(298)	-	(298)
- zakończenie umów najmu MSSF 16	(1 619)	(1 619)	-	(4 301)*	(1 619)
- różnice kursowe z przeliczenia	(102)	-	(60)	-	(162)
Umorzenie i odpisy aktualizujące na dzień 31 grudnia	6 559	2 156	15 013	4 210	21 572
Wartość netto na dzień 1 stycznia 2023 roku	83 506	1 302	39 356	9 201	122 862
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2023 roku	88 227	2 693	41 125	14 203	129 352

*dotyczy wciąż użytkowanych przez Grupę środków trwałych, którym w 2023 roku zakończyły się umowy leasingu finansowego.

8. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU (niebadane)

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	prawo do użytkowania (PWUG)	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**
Global Office Park C, Katowice	42 642	141	42 501	-	(1 655)	257	-	-	(124)	41 120	141	40 979
Equal Business Park D, Kraków	101 308	-	101 308	-	7 460	2 431	-	-	(449)	110 750	-	110 750
Palio Office Park A, Gdańsk	156 393	126	156 267	-	2 458	18	-	-	1 204	160 073	126	159 947
Cavatina Hall, Bielsko - Biała (biurowiec)	83 824	329	83 495	-	(2 210)	350	-	-	(41)	81 923	329	81 594
Global Office Park A1, A2, Katowice	544 239	568	543 671	-	(3 237)	8 833	-	-	(3 106)	546 729	568	546 161
Palio Office Park B, Gdańsk	59 444	61	59 383	61	7 002	4 295	-	-	470	71 272	122	71 150
Quorum D, Wrocław	186 652	1 766	184 886	-	(9 041)	5 064	-	-	280	182 955	1 766	181 189
Cavatina Hall B, Bielsko-Biała	40 647	-	40 647	-	(718)	2 398	-	-	(164)	42 163	-	42 163
Ocean Office Park B, Kraków	274 376	1 282	273 094	558	(701)	4 085	-	-	1 534	279 852	1 840	278 012
WIMA D, Łódź	17 029	111	16 918	225	(639)	124	-	-	380	17 119	336	16 783
Ocean Office Park D, Kraków	58 550	-	58 550	-	(3 516)	-	-	-	442	55 476	-	55 476
Quorum A, Wrocław	-	-	-	-	10 103	6 724	163 917	-	465	181 209	6 992	174 217
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 565 104	4 384	1 560 720	844	5 306	34 579	163 917	-	891	1 770 641	12 220	1 758 421
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	939 710	18 371	557 178	291	46 896	117 830	(163 917)	(16 116)	-	924 694	11 670	500 954
Razem	2 504 814	22 755	2 117 898	1 135	52 202	152 409	-	(16 116)	891	2 695 335	23 890	2 259 375

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 672 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 40 727 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec czerwca 2024 roku wyniósł 412 070 tys. PLN (2023: 364 161 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I półroczu 2024 roku wyniosły 25 297 tys. PLN, z czego 13 590 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną**	prawo do użytkowania (PWUG)	Aktualizacja wartości godziwej	Nakłady inwestycyjne	Transfery****	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	wartość godziwa zgodnie z wyceną***
Global Office Park C, Katowice	45 439	141	45 298	-	(3 555)	418	-	-	340	42 642	141	42 501
Equal Business Park D, Kraków	103 587	-	103 587	-	(9 769)	5 263	-	-	2 227	101 308	-	101 308
Palio Office Park A, Gdańsk	147 774	375	147 399	(249)	(9 855)	15 973	-	-	2 750	156 393	126	156 267
Cavatina Hall Bielsko - Biała (biurowiec)	90 446	263	90 183	66	(5 389)	-	-	-	(1 299)	83 824	329	83 495
Global Office Park A1, A, Katowice	562 425	1 275	561 150	(707)	(54 227)	29 984	-	-	6 764	544 239	568	543 671
Palio Office Park B, Gdańsk	60 398	123	60 275	(62)	(5 254)	3 994	-	-	368	59 444	61	59 383
Quorum D Wrocław	184 673	1 766	182 907	-	(14 442)	13 362	-	-	3 059	186 652	1 766	184 886
Cavatina Hall B Bielsko-Biała	-	-	-	-	(529)	7 440	33 535	-	201	40 647	-	40 647
Ocean Office Park B Kraków	-	-	-	-	32 830	22 231	213 954	-	5 361	274 376	1 282	273 094
WiMa D Łódź	-	-	-	111	(2 152)	5 613	13 286	-	171	17 029	111	16 918
Ocean Office Park D Kraków	-	-	-	-	2 450	33 782	21 932	-	386	58 550	-	58 550
Nieruchomości inwestycyjne zakończone	1 194 742	3 943	1 190 799	(841)	(69 892)	138 060	282 707	-	20 328	1 565 104	4 384	1 560 720
Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	960 594	22 549	345 803	(2 196)	236 747	238 581	(282 707)	-	(211 309)	939 710	18 372	557 178
Razem	2 155 336	26 492	1 536 602	(3 037)	166 855	376 641	-	-	(190 981)	2 504 814	22 756	2 117 898

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujemne według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 252 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 39 672 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszt wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych w budowie na koniec 2023 roku wyniósł 364 161 tys. PLN (2022: 592 242 tys. PLN).

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w 2023 roku wyniosły 54 547 tys. PLN, z czego 27 086 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

W związku z uzyskaniem pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego usługowo-mieszkalnego i zamiarze realizacji etapu mieszkalnego jako pierwszego Grupa dokonała reklasyfikacji do zapasów nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Katowicach w wartości godziwej w kwocie 53 085 tys. PLN. Reklasyfikacja została zaprezentowana w ramach innych zmniejszeń nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

W ramach innych zmniejszeń zaprezentowano również reklasyfikacje z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów nieruchomości inwestycyjnych Tuwima Apartments, Ocean Apartments, Widzewska Manufaktura budynki B i C oraz przy ul. Katowickiej w Katowicach. Zmiana klasyfikacji wynika ze zmiany pierwotnie podjętej przez Grupę decyzji odnośnie realizacji przychodów z tych projektów inwestycyjnych, obecnie nieruchomości te realizowane są z zamiarem indywidualnej sprzedaży mieszkań.

Grupa prowadzi analizę posiadanego portfela nieruchomości i nie wyklucza kolejnych reklasyfikacji realizowanych inwestycji z nieruchomości w budowie do zapasów po uzyskaniu przez nie pozwoleń na budowę pozwalających na realizację inwestycji mieszkaniowych.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 czerwca 2024 roku.

	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
Wartość godziwa	40 979	110 750	159 947	81 594	546 161	71 150
Skumulowana marża*	11 688	32 665	50 380	16 061	94 829	14 217
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	29%	29%	31%	20%	17%	20%

	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź	Ocean Office Park D Kraków	Quorum A Wrocław
Wartość godziwa	181 189	42 163	278 012	16 783	55 476	174 217
Skumulowana marża*	28 592	3 610	91 241	357	(1 066)	28 926
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	16%	9%	33%	2%	(2%)	17%

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

9. Zapasy

OKRES ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2024 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	prawo do użytkowania (PWUG)	Nakłady inwestycyjne	Transfery	Sprzedaż	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
Quorum Apartments, Wrocław	182 294	1 580	-	30 173	-	(93 029)	119 438	1 580
GOP Apartments, Katowice	219 177	343	-	6 223	-	(86 545)	138 855	343
Tuwima Apartments, Łódź	85 396	-	-	18 251	-	-	103 647	-
Ocean Apparments, Kraków	64 214	139	700	4 223	-	(13 160)	55 277	839
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	12 170	279	8	11 086	-	-	23 264	287
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	22 130	567	484	14 556	-	-	37 170	1 051
Belg Apartamenty, Katowice	53 085	-	-	20 345	-	-	73 430	-
Budynki mieszkalne w realizacji	638 466	2 908	1 192	104 857	-	(192 734)	551 081	4 100
Pozostałe zapasy	166 494	22 071	-	184 885	-	-	351 379	22 071
Razem	804 960	24 979	1 192	289 742	-	(192 734)	902 460	26 171

*w tym 160 738 tys. PLN dotyczy zakupu nieruchomości przy zbiegu ulic Grzybowskiej i Żelaznej w Warszawie.

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2023 ROKU

	Saldo otwarcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)	prawo do użytkowania (PWUG)	Nakłady inwestycyjne	Sprzedaż	Inne	Saldo zamknięcia, w tym:	prawo do użytkowania (PWUG)
Quorum Apartments, Wrocław	130 999	1 581	(1)	51 296	-	-	182 294	1 580
GOP Apartments, Katowice	166 363	343	-	88 589	(35 775)	-	219 177	343
Tuwima Apartments, Łódź	-	-	-	23 309	-	62 087	85 396	-
Ocean Apparments, Kraków	-	-	139	6 524	-	57 551	64 214	139
Widzewska Manufaktura, Budynek B, Łódź	-	-	279	1 931	-	9 960	12 170	279
Widzewska Manufaktura, Budynek C, Łódź	-	-	567	3 219	-	18 344	22 130	567
Belg Apartamenty, Katowice	-	-	-	-	-	53 085	53 085	-
Budynki mieszkalne w realizacji	297 362	1 924	984	174 868	(35 775)	201 027	638 466	2 908
Pozostałe zapasy	1 409	-	22 071	127 801*	-	15 213	166 494	22 071
Razem	298 771	1 924	23 055	302 669	(35 775)	216 240	804 960	24 979

*w tym 121 001 tys. PLN dotyczy zakupu nieruchomości Chmielna 75 w Warszawie.

W ramach innych zwiększeń zaprezentowano reklasyfikacje z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów nieruchomości inwestycyjnych Tuwima Apartments, Ocean Apartments, Widzewska Manufaktura budynek B i C oraz przy ul. Katowickiej w Katowicach. Zmiana klasyfikacji wynika ze zmiany pierwotnie podjętej przez Grupę decyzji odnośnie realizacji przychodów z tych projektów inwestycyjnych, obecnie nieruchomości te realizowane są z zamiarem indywidualnej sprzedaży mieszkań.

W ramach innych zwiększeń zaprezentowano również reklasyfikacje nieruchomości inwestycyjnej przy ul. Przemysłowej w Katowicach (Belg Apartamenty, Katowice), w związku ze zmianą przeznaczenia i uzyskaniem pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego usługowo-mieszkalnego. Kwota obejmuje również wartość gruntu dedykowanego II etapowi inwestycji (mieszkaniaowemu lub biurowemu) możliwemu do realizacji w przyszłości. Ze względu na zapisy planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, nie ma obecnie możliwości fizycznego podziału działek zgodnie z przebiegiem poszczególnych etapów inwestycji.

Poniższa tabela przedstawia wartość (brutto) oraz ilość podpisanych przez Grupę umów deweloperskich i umów rezerwacyjnych w 2023 roku i 2024 roku do dnia 23 września 2024 roku.

	Umowy sprzedaży		Umowy rezerwacyjne		Razem	
	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość	Wartość	Ilość
Belg Apartamenty	61 728	132	6 575	14	68 303	146
Wima Apartments	73 544	161	10 258	23	83 802	184
Global Apartments	239 713	464	20 588	35	260 301	499
Quorum Apartments	249 485	241	8 476	8	257 961	249
Ocean Apartments	50 002	62	28 060	36	78 062	98
Tuwima Apartments	95 022	208	9 179	20	104 201	228
Razem	769 494	1 268	83 136	136	852 630	1 404

Na podstawie zapisów polityki rachunkowości, do dnia 23 września 2024 roku, Grupa rozpoznała w 2023 i 2024 roku przychody ze sprzedaży 633 mieszkań (w 2023 roku 102 mieszkań) oraz uzyskała środki pieniężne z tytułu podpisanych umów sprzedaży i umów rezerwacyjnych w kwocie 578 142 tys. PLN.

10. Pozostałe aktywa

10.1. Pozostałe aktywa finansowe

	<u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>31 grudnia 2023 roku</u>
Pożyczki udzielone	9 012	12 502
Pochodne instrumenty finansowe	3 645	2 534
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	93 310	72 052
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	32 849	49 819
- środki pieniężne na rachunkach powierniczych	43 257	16 445
- kaucje wpłacone przez najemców	16 888	5 788
Razem	105 967	87 088
- długoterminowe	12 973	12 502
- krótkoterminowe	92 994	74 586

10.2. Pozostałe aktywa niefinansowe

	<u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>31 grudnia 2023 roku</u>
Należności budżetowe (podatek VAT)	64 788	41 570
Inwestycje w dobra kultury	5 011	5 011
Ubezpieczenia	928	797
Inne aktywa niefinansowe	14 294	6 469
Razem	85 021	53 847
- długoterminowe	5 690	5 405
- krótkoterminowe	79 331	48 442

11. Zadłużenie

	<u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>31 grudnia 2023 roku</u>
Kredyty	1 318 560	1 228 390
Pożyczki od udziałowca	43 003	41 357
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	269 882	322 328
Obligacje	542 297	394 277
Pochodne instrumenty finansowe	608	1 854
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	50 063	48 435
Pozostałe zobowiązania leasingowe	17 040	17 092
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	38 001	39 358
Zadłużenie razem, w tym:	2 279 454	2 093 091
- część długoterminowa	1 842 788	1 753 370
- część krótkoterminowa	436 666	339 721

KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 8 marca 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 6 Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu obrotowego z konsorcjum banków spółdzielczych, którego liderem jest ABS Bank Spółdzielczy w Andrychowie. Pozyskanie finansowania przeznaczone jest na zakup gruntu położonego przy ul. Tuwima w Łodzi.

W dniu 25 marca 2024 roku spółka zależna Jardin Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt inwestycyjny z VeloBank S.A. na kwotę 7 000 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 20 marca 2036 roku.

W dniu 26 marca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt obrotowy z mBank S.A. na kwotę 3 992 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W dniu 28 marca 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z TYR Private Debt Rynku Nieruchomości FIZAN na kwotę 15 550 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 27 marca 2026 roku.

W dniu 18 kwietnia 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z QVP I S.C.Sp. z siedzibą w Luxemburgu reprezentowaną przez General Partner: QVP Sarl z siedzibą w Luxembourg na kwotę 6 432 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 30 stycznia 2026 roku. Udzielona pożyczka zrefinansowała pożyczkę spółki, która była wymagana 30 kwietnia 2024 roku.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 9 lutego 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 32 Sp. z o.o. wyemitowała 100 Obligacji serii A o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 100 tys. PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 100 tys. PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 30 stycznia 2026 roku. Celem emisji jest finansowanie i refinansowanie realizacji projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Recap SPV 32 Sp. z o.o., Resi Capital S.A. albo Recap SPV 8 Sp. z o.o.

W dniu 12 lutego 2024 roku jednostka zależna Resi Capital S.A. wyemitowała 16.500 Obligacji serii C o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1 tys. PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 980 PLN. Termin wykupu obligacji został określony na dzień 12 lutego 2025 roku. Celem emisji jest pozyskanie finansowania dla jednostki zależnej Recap SPV 8 Sp. z o.o. na realizację projektu inwestycyjnego, w tym nabycia nieruchomości gruntowej w Warszawie.

Dnia 23 lutego 2024 roku jednostka zależna Cavatina Holding S. A. wyemitowała obligacje serii M2024A o wartości nominalnej 21 650 tys. PLN. Termin wykupu przypada na dzień 11 września 2027 roku. Obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst 12 kwietnia 2024 roku.

Dnia 25 kwietnia 2024 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt, w ramach którego spółka Cavatina Holding S.A. jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w Euro.

Dnia 21 maja 2024 roku jednostka zależna Cavatina Holding S.A. wyemitowała obligacje serii M2024B o wartości nominalnej 20 000 tys. PLN. Termin wykupu przypada na 9 listopada 2027 roku. W dniu 21 maja 2024 roku Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dnia 24 czerwca 2024 roku Spółka wyemitowała obligacje serii P2024A o wartości nominalnej 25 000 tys. PLN. Termin wykupu przypada na 19 grudnia 2027 roku. W dniu 24 czerwca obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W dniu 28 maja 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 8 Sp. z o.o. wyemitowała obligacje serii A o wartości nominalnej 89 500 tys. PLN. Termin wykupu przypada na 28 maja 2027 roku.

12. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe

12.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	<u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>31 grudnia 2023 roku</u>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	29 267	24 790
Wobec jednostek powiązanych	59	18
Wobec jednostek pozostałych	29 208	24 772
Zobowiązania wobec najemców z tytułu kaucji	18 823	15 609
Razem	48 090	40 399
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	48 090	40 399

Zasady i warunki płatności powyższych zobowiązań finansowych:

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 60 - dniowych. Zobowiązania z tytułu odsetek są zazwyczaj rozliczane w okresach miesięcznych lub kwartalnych w ciągu całego roku obrotowego.

12.2. Pozostałe zobowiązania niefinansowe

	<u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>31 grudnia 2023 roku</u>
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i innych, w tym:	9 160	7 389
Podatek VAT	3 826	5 403
Podatek dochodowy od osób fizycznych	322	380
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	974	998
Pozostałe	4 038	608
Zaliczki / przedpłaty wpłacone przez klientów	143 539	186 135
Zobowiązania z tytułu wpłat na rachunki powiernicze	43 257	16 445
Inne zobowiązania niefinansowe	22 090	2 920
Razem	218 046	212 889
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	218 046	212 889

Kwota wynikająca z różnicy pomiędzy zobowiązaniami a należnościami z tytułu podatku od towarów i usług jest płacona właściwym władzom podatkowym w okresach miesięcznych.

12.3. Pozostałe zobowiązania finansowe

	<u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>31 grudnia 2023 roku</u>
Pochodne instrumenty finansowe	608	1 854
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	38 001	39 358
Razem	38 609	41 212
- długoterminowe	530	1 854
- krótkoterminowe	38 079	39 358

13. 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, ustalonej 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 przedstawia wartości instrumentów finansowych ujęte w pozostałych aktywach finansowych oraz pozostałych zobowiązaniach finansowych:

	<u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>31 grudnia 2023 roku</u>
POZOSTAŁE AKYWA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	3 518	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	127	2 534
Razem	3 645	2 534
- w tym część długoterminowa	3 645	-
- w tym część krótkoterminowa	-	2 534
	<u>30 czerwca 2024 roku</u>	<u>31 grudnia 2023 roku</u>
POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
Kontrakty IRS na stopę procentową	608	1 854
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	-	-
Razem	608	1 854
- w tym część długoterminowa	530	1 854
- w tym część krótkoterminowa	78	-
	<u>okres zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku</u>	<u>rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku</u>
ZYSKI / STRATY Z TYTUŁU INSTRUMENTÓW POCHODNYCH		
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	621	(685)
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	2 130	3 958
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	2 751	3 273

14. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 23 lipca 2024 roku jednostka zależna Cavatina GW sp. z o.o. podpisała z VeloBank S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 15 mln PLN. Kredyt został udostępniony do dnia 22 lipca 2025 roku.

W dniu 12 lipca 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 18 Sp. z o.o. i Cavatina Sp. z o.o. podpisały umowę pożyczki z podmiotem niepowiązany na kwotę 10 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 12 lipca 2025 roku.

W dniu 21 sierpnia 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 5 Sp. z o.o. podpisała umowę pożyczki z podmiotem niepowiązany na kwotę 8 000 tys. USD. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 21 lutego 2026 roku.

W dniu 13 sierpnia 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 15 Sp. z o.o. wyemitowała obligacje serii A o wartości nominalnej 20 000 tys. PLN Termin wykupu przypada na 13 sierpnia 2027 roku.

W dniu 26 sierpnia 2024 roku jednostka zależne Recap SPV 1 Sp. z o.o. i Recap SPV 3 Sp. z o.o. podpisały umowę pożyczki z podmiotem niepowiązany na kwotę łącznie 10 150 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 26 lutego 2026 roku.

W dniu 26 sierpnia 2024 roku jednostka zależna Recap SPV 5 Sp. z o.o. spłaciła w całości kredyt inwestycyjny udzielony przez Bank Spółdzielczy w Skawinie. Saldo kredytu na dzień bilansowy wynosiło 20 499 tys. PLN.

Dnia 26 sierpnia 2024 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. podpisała z jednostką niepowiązaną warunkową umowę pożyczki, która zabezpiecza realizację inwestycji w nieruchomości mieszkaniową. Umowa zostanie zrealizowana po uzyskaniu przez spółkę zamiennego pozwolenia na budowę.

Dnia 12 września 2024 roku spółka zależna Cavatina Holding S.A. wyemitowała obligacje serii P2024B o wartości nominalnej 38 681 tys. PLN. Termin wykupu przypada na 12 września 2028 roku. W dniu 12

września 2024 obligacje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządziła

.....

Barbara Falewicz

Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

.....

Prezes Zarządu

Michał Dziuda

Kraków, dnia 27 września 2024 roku