



CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPÓŁKI CAVATINA HOLDING S.A.

ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2022 ROKU

KRAKÓW, DNIA 26 WRZEŚNIA 2022 ROKU

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów..... | 3 |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej..... | 4 |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych..... | 4 |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych (c.d.)..... | 6 |
| Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 7 |
| Dodatkowe noty objaśniające | 8 |
| 1. Informacje ogólne | 8 |
| 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego | 8 |
| 3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki..... | 10 |
| 4. Inwestycje Spółki | 10 |
| 5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości..... | 10 |
| 5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej..... | 10 |
| 6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym | 11 |
| 7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego półrocza | 11 |
| 8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki 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 |
| 9. Przychody i koszty | 12 |
| 9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek | 12 |
| 9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek | 12 |
| 9.3 Dywidendy otrzymane | 12 |
| 10. Podatek dochodowy..... | 12 |
| Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej..... | 12 |
| 11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty | 13 |
| 12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych | 13 |
| 13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 14 |
| 14. Zadłużenie..... | 15 |
| 15. Instrumenty finansowe..... | 16 |
| 16. Transakcje z jednostkami powiązanymi | 16 |
| 17. Struktura Akcjonariatu | 20 |
| 18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta..... | 21 |
| 19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu półrocznego..... | 21 |
| 20. Inwazja Rosji na Ukrainę | 22 |
| 21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym | 22 |

Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2022 ROKU

| | Nota | 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 roku (niebadane) | 3 miesiące zakończone 30 czerwca 2021 roku (niebadane) | 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 roku (niebadane) | 3 miesiące zakończone 30 czerwca 2021 roku (niebadane) |
|--|------|---|---|---|---|
| Działalność kontynuowana | | | | | |
| Przychody z tytułu odsetek i poręczeń | 9.1 | 36 972 | 22 152 | 9 465 | 4 714 |
| Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 12 | 42 776 | 13 147 | 80 500 | 25 991 |
| Koszty z tytułu odsetek i poręczeń | 9.2 | (28 935) | (18 916) | (7 588) | (4 720) |
| Koszty ogólnego zarządu | | (3 389) | (1 618) | (1 504) | (311) |
| Pozostałe przychody (koszty) operacyjne | | (775) | (436) | (171) | (255) |
| Zysk z działalności operacyjnej | | 46 649 | 14 329 | 80 702 | 25 419 |
| Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej | | - | - | - | - |
| Pozostałe przychody finansowe | | - | - | 908 | 908 |
| Pozostałe koszty finansowe | | (1 770) | (326) | (372) | (372) |
| Zysk brutto | | 44 879 | 14 003 | 81 238 | 27 896 |
| Podatek dochodowy | 10 | (2 122) | (1 231) | (1 901) | (2 126) |
| Zysk netto z działalności kontynuowanej | | 42 757 | 12 772 | 79 337 | 25 770 |
| Zysk netto | | 42 757 | 12 772 | 79 337 | 25 770 |
| Całkowite dochody netto | | 42 757 | 12 772 | 79 337 | 25 770 |
| Zysk na jedną akcję: | | | | | |
| - podstawowy z zysku za okres (PLN) | | 1,69 | 0,50 | 4,56 | 1,48 |
| - rozwodniony z zysku za okres (PLN) | | 1,69 | 0,50 | 4,56 | 1,48 |

Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 ROKU

| AKTYWA | Nota | 30 czerwca 2022 roku (niebadane) | 31 grudnia 2021 roku |
|--|------|-------------------------------------|----------------------|
| Aktywa trwałe | | | |
| Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 12 | 792 512 | 749 701 |
| Pożyczki udzielone | 16 | 946 244 | 802 637 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | | - | - |
| | | 1 738 756 | 1 552 338 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności z tytułu udzielonych poręczeń oraz należności handlowe i pozostałe | | 21 996 | 38 354 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | - | - |
| Pożyczki udzielone | 16 | - | - |
| Pozostałe aktywa finansowe | | 2 771 | 2 042 |
| Pozostałe aktywa niefinansowe | | 1 189 | 619 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 13 | 38 315 | 11 469 |
| | | 64 271 | 52 484 |
| SUMA AKTYWÓW | | 1 803 027 | 1 604 822 |
| PASYWA | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał podstawowy | | 330 538 | 323 677 |
| Kapitał zapasowy | | 649 104 | 458 254 |
| Zyski zatrzymane | | 123 608 | 278 562 |
| | | 1 103 250 | 1 060 493 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych | 14 | 379 135 | 308 625 |
| Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych | 14 | 85 379 | 88 816 |
| Obligacje | 14 | 208 488 | 115 774 |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | | - | - |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 12 289 | 10 167 |
| | | 685 291 | 523 382 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych | | - | - |
| Kredyty i pożyczki od jednostek pozostałych | 14 | 10 297 | 7 623 |
| Obligacje | 14 | - | 9 793 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | | 4 189 | 3 386 |
| Rozliczenia międzyokresowe przychodów | | - | 145 |
| | | 14 486 | 20 947 |
| Zobowiązania ogółem | | 699 777 | 544 329 |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | | 1 803 027 | 1 604 822 |

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2022 ROKU

| | <i>Nota</i> | <i>6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i> |
|--|-------------|---|---|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | | |
| Zysk brutto | | 44 879 | 81 238 |
| Korekty o pozycje: | 12 | (53 323) | (87 509) |
| Koszty z tytułu płatności w formie akcji własnych | | - | - |
| Udział w zyskach jednostek zależnych i współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | | (42 776) | (80 500) |
| Zysk ze zbycia jednostki zależnej | | - | - |
| (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności | | 2 385 | (1 333) |
| (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów | | (570) | (920) |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań, z wyjątkiem kredytów i pożyczek | | 656 | 1 263 |
| Odsetki z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji | | (14 081) | (3 187) |
| Podatek dochodowy zapłacony | | - | - |
| Pozostałe | | 1 063 | (2 832) |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | | (8 444) | (6 271) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| Wpływy | | 291 125 | 91 905 |
| Sprzedaż inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych | | - | - |
| Spłata udzielonych pożyczek | | 291 125 | 91 905 |
| Wydatki | | 401 322 | 194 340 |
| Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych | | 35 | 25 |
| Udzielenie pożyczek | | 401 287 | 194 315 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | (110 197) | (102 435) |

Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych (c.d.)

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2022 ROKU

| <i>Nota</i> | <i>6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i> |
|---|---|---|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Wpływy | 212 408 | 144 058 |
| Wpływy z tytułu emisji akcji | - | - |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów | 123 776 | 100 362 |
| Emisja obligacji | 88 632 | 43 696 |
| Wydatki | 66 921 | 27 036 |
| Spłata pożyczek i kredytów | 57 280 | 27 036 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | 9 641 | - |
| Dywidendy wypłacone | - | - |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | 145 487 | 117 022 |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 26 846 | 8 316 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 11 469 | 4 052 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 38 315 | 12 368 |

Śródroczne skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2022 ROKU (niebadane)

| | <i>Nota</i> | <i>Kapitał podstawowy</i> | <i>Kapitał zapasowy</i> | <i>Zyski zatrzymane</i> | <i>Kapitał własny ogółem</i> |
|--|-------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2022 roku | | 323 677 | 458 254 | 278 562 | 1 060 493 |
| Zysk netto za rok | | - | - | 42 757 | 42 757 |
| Inne całkowite dochody netto za rok | | - | - | - | - |
| Całkowity dochód za rok | | - | - | 42 757 | 42 757 |
| - Emisja akcji | | - | - | - | - |
| - Płatności na bazie akcji z tyt. programu motywacyjnego | 6 | 6 861 | 6 334 | (13 195) | - |
| - Wypłata dywidendy | | - | - | - | - |
| - Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy | | - | 184 516 | (184 516) | - |
| Na dzień 30 czerwca 2022 roku | | 330 538 | 649 104 | 123 608 | 1 103 250 |

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2021 ROKU (niebadane)

| | <i>Nota</i> | <i>Kapitał podstawowy</i> | <i>Kapitał zapasowy</i> | <i>Zyski zatrzymane</i> | <i>Kapitał własny ogółem</i> |
|--|-------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2021 roku | | 226 177 | 225 086 | 229 958 | 681 221 |
| Zysk netto za rok | | - | - | 79 337 | 79 337 |
| Inne całkowite dochody netto za rok | | - | - | - | - |
| Całkowity dochód za rok | | - | - | 79 337 | 79 337 |
| - Płatności na bazie akcji z tyt. programu motywacyjnego | | - | - | - | - |
| - Wypłata dywidendy | | - | - | - | - |
| - Przekazanie zysku netto na kapitał zapasowy | | - | - | - | - |
| Na dzień 30 czerwca 2021 roku | | 226 177 | 225 086 | 309 295 | 760 558 |

Dodatkowe noty objaśniające

1. Informacje ogólne

Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Spółka”, „Jednostka Dominująca”, „Emitent”) jest spółką akcyjną z siedzibą w Krakowie.

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 Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”) oraz spółkami zależnymi prowadzącymi zarówno działalność budowlaną, inwestycyjną, generalnego wykonawstwa. Jednostka Dominująca prowadzi również działalność polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy, między innymi w postaci emisji obligacji oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanym z Grupą Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna składa się ze Spółki oraz 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.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe („Sprawozdanie”) Spółki obejmuje okres 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz stan na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku i w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, stan na dzień 31 grudnia 2021 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki zostało przez Zarząd zatwierdzone do publikacji w dniu 26 września 2022 roku.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

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

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

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, tj. w walucie funkcjonalnej i prezentacji Spółki po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w udziały i akcje oraz części instrumentów finansowych

wycenianych według odpowiednio metody praw własności oraz wartości godziwej, których zmiany ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Niniejsze Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę oraz Grupę Kapitałową której jest jednostką dominującą, a Zarząd nie identyfikuje istotnej niepewności w tym obszarze.

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 zapewnienia finansowania dalszej działalności, które nie zostały uznane jako konieczne dla zapewnienia kontynuacji jej działalności, m. in.:

- sprzedaż ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych,
- 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 w wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 tys. PLN (dotychczas wyemitowana kwota, z uwzględnieniem emisji po dniu bilansowym, to 100 700 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 przednajmu, 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 sprawozdania Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyleń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze sprawozdanie przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A. na dzień publikacji Sprawozdania został przedstawiony w tabelach poniżej:

Zarząd

| Imię i nazwisko | Funkcja | Data objęcia funkcji w obecnej kadencji | Data upływu obecnej kadencji |
|------------------|--------------------|---|------------------------------|
| Rafał Malarz | Prezes Zarządu | 19 lipca 2022 roku | 19 lipca 2027 roku |
| Daniel Draga | Wiceprezes Zarządu | 19 lipca 2022 roku | 19 lipca 2027 roku |
| Szymon Będkowski | Członek Zarządu | 19 lipca 2022 roku | 19 lipca 2027 roku |

Rada Nadzorcza

| Imię i nazwisko | Funkcja | Data objęcia funkcji w obecnej kadencji | Data upływu obecnej kadencji |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|------------------------------|
| Michał Dziuda | przewodniczący Rady Nadzorczej | 19 marca 2021 roku | 22 lipca 2023 roku |
| Filip Dziuda | członek Rady Nadzorczej | 22 lipca 2020 roku | 22 lipca 2023 roku |
| Paulina Kulejewska (dawniej Dziuda) | członek Rady Nadzorczej | 22 lipca 2020 roku | 22 lipca 2023 roku |
| Anna Duszańska | członek Rady Nadzorczej | 19 marca 2021 roku | 22 lipca 2023 roku |
| Agnieszka Wiśniewska | członek Rady Nadzorczej | 7 stycznia 2021 roku | 22 lipca 2023 roku |

Kompetencje i zasady pracy Zarządu i Rady Nadzorczej określają przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu oraz wewnętrzne Regulaminy.

4. Inwestycje Spółki

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku nie utworzono żadnych nowych spółek celowych, ani nie dokonano nabycia bądź likwidacji spółek.

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

Po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania nie utworzono nowych spółek.

5. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki 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 sprawozdanie finansowe Spółki. Spółka nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

5.1 Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

| | <i>30 czerwca 2022 roku</i> | <i>31 grudnia 2021 roku</i> |
|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| USD | 4,4825 | 4,0600 |
| EUR | 4,6806 | 4,5994 |
| GBP | 5,4429 | 5,4846 |

6. Najważniejsze zdarzenia w Spółce w okresie sprawozdawczym

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.

WARUNKOWA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W dniu 14 czerwca 2022 roku spółki zależne Jednostki dominującej podpisały przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości biurowych, Tischnera Office, Ocean Office Park A oraz Carbon Tower. Zgodnie z treścią umowy podpisanie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości miało nastąpić nie później niż w dniu 30 listopada 2022 roku. Po spełnieniu warunków zawieszających przewidzianych w umowach przedwstępnych, umowy sprzedaży podpisane zostały 24 sierpnia 2022 roku, które zostały szerzej opisane w nocie 21 Zdarzenia następujące po dniu bilansowym.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

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

7. Wskazanie czynników, które w ocenie Spółki będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

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

8. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań Emitenta

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

9. Przychody i koszty

9.1 Przychody z tytułu poręczeń i odsetek

| | <i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i> |
|---|--|--|
| Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim | 35 588 | 7 408 |
| Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom pozostałym | 17 | - |
| Odsetki bankowe | - | - |
| Przychody z tytułu udzielonych poręczeń | 1 367 | 2 057 |
| Przychody z tyt. poręczeń i odsetek razem | 36 972 | 9 465 |

9.2 Koszty z tytułu poręczeń i odsetek

| | <i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i> |
|---|--|--|
| Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych | 14 793 | 3 186 |
| Odsetki od kredytów i pożyczek otrzymanych od jednostek pozostałych | 2 306 | 1 791 |
| Odsetki od obligacji | 10 495 | 1 635 |
| Koszty z tytułu otrzymanych poręczeń | 1 341 | 976 |
| Koszty z tyt. odsetek i poręczeń razem | 28 935 | 7 588 |

9.3 Dywidendy otrzymane

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie otrzymała dywidend.

10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku oraz za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku przedstawia się następująco:

| | <i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i> |
|--|--|--|
| Zysk (strata) brutto za dany okres wykazany w rachunku wyników | 44 879 | 81 238 |
| Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%) | 8 527 | 15 435 |
| Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników | 2 122 | 1 901 |
| Różnica, w tym: | 6 405 | 13 534 |
| Wynikająca z różnic trwałych | (28) | (34) |
| Podatek odroczony od wyceny udziałów, od której nie powstają różnice przejściowe | 6 433 | 13 568 |

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

W okresie sprawozdawczym oraz porównywalnym Spółka nie wypłaciła i nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

12. Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych

| <i>Udziały wyceniane metodą praw własności</i> | <i>30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>31 grudnia 2021 roku</i> |
|--|---|-----------------------------|
| Inwestycje w jednostkach zależnych | 722 808 | 688 902 |
| Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych | 69 704 | 60 799 |
| Razem | 792 512 | 749 701 |

| <i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i> | <i>30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>31 grudnia 2021 roku</i> |
|--|---|-----------------------------|
| Cavatina GW Sp. z o.o. | 432 614 | 403 296 |
| Equal I Sp. z o.o. | 51 248 | 49 547 |
| 100K Sp. z o.o. | 36 613 | 35 585 |
| Equal III Sp. z o.o. | 9 127 | 8 961 |
| Diamantum Office Sp. z o.o. | 1 420 | 1 395 |
| Carbon Tower Sp. z o.o. | 26 461 | 33 632 |
| Tischnera Office Sp. z o.o. | 27 773 | 28 646 |
| Cavatina & Partners International Sp. z o.o. | - | - |
| Deweloper Media Sp. z o.o. | - | 5 459 |
| Cavatina SPV 1 Sp. z o. o. | 4 565 | 4 644 |
| Cavatina SPV 2 Sp. z o. o. | 22 457 | - |
| Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. | 6 507 | 14 951 |
| Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. | - | 5 107 |
| Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. | 12 113 | 16 441 |
| Cavatina SPV 7 Sp. z o. o. | 23 310 | 35 263 |
| Cavatina SPV 8 Sp. z o. o. | 16 309 | 20 040 |
| Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. | 8 551 | - |
| Quickwork Sp. z o.o. | - | - |
| Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. | 8 053 | 7 214 |
| Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. | 22 155 | - |
| Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. | 333 | - |
| Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. | 8 423 | 2 949 |
| Cavatina SPV15 Sp. z o.o. | 913 | - |
| Cavatina SPV16 Sp. z o.o. | - | - |
| Cavatina SPV17 Sp. z o.o. | 1 294 | - |
| Cavatina SPV18 Sp. z o.o. | 67 | - |
| Salvaterra Sp. z o.o. | - | - |
| Jardin Sp. z o.o. | 1 | - |

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. | - | 15 702 |
| Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. | 383 | - |
| Cavatina SPV 21 Sp. z o.o. | - | - |
| Giardini Sp. z o.o. | - | - |
| Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. | 87 | 70 |
| Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. | - | - |
| Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. | 356 | - |
| Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. | 1 401 | - |
| Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. | - | - |
| Cavatina SPV 27 Sp. z o.o. | - | - |
| Cavatina SPV 28 Sp. z o.o. | - | - |
| Cavatina SPV 29 Sp. z o.o. | - | - |
| Cavatina SPV 30 Sp. z o.o. | 48 | - |
| Cavatina SPV 31 Sp. z o.o. | - | - |
| Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. | - | - |
| Cavatina SPV CUW Sp. z o.o. | 226 | - |
| Razem inwestycje w jednostki zależne | 722 808 | 688 902 |

| <i>Inwestycje w jednostkach spółkontrolowanych</i> | <i>30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>31 grudnia 2021 roku</i> |
|--|---|-----------------------------|
| Cavatina Office Sp. z o.o. | 69 704 | 60 799 |
| Razem inwestycje w jednostki spółkontrolowane | 69 704 | 60 799 |
| Razem inwestycje w jednostki zależne i spółkontrolowane | 792 512 | 749 701 |

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Spółka wycenia udziały w jednostkach zależnych i spółkontrolowanych metodą praw własności. Tabele poniżej przedstawiają zmiany wartości posiadanych udziałów i akcji w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku oraz dnia 30 czerwca 2021 roku:

| <i>Inwestycje w jednostkach zależnych</i> | <i>30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i> |
|--|---|---|
| Wartość udziałów na 01.01. | 688 902 | 526 338 |
| Nabycie udziałów | 35 | 25 |
| Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności | 33 871 | 70 010 |
| Wartość udziałów na 30.06. | 722 808 | 596 373 |

| <i>Inwestycje w jednostkach spółkontrolowanych</i> | <i>30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i> |
|--|---|---|
| Wartość udziałów na 01.01. | 60 799 | 29 013 |
| Udział w zyskach jednostek zależnych wycenianych metodą praw własności | 8 905 | 9 312 |
| Wyłączenie zysku na transakcji w ramach Grupy Kapitałowej | - | 1 178 |
| Wartość udziałów na 30.06. | 69 704 | 39 503 |

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynosi na dzień 30 czerwca 2022 roku 38 315 tys. PLN oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku 11 469 tys. PLN.

14. Zadłużenie

| | <i>30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i> | <i>31 grudnia 2021 roku</i> |
|--|---|-----------------------------|
| Pożyczki i kredyty od jednostek niepowiązanych | 95 676 | 96 439 |
| Pożyczki od jednostek powiązanych | 379 135 | 308 625 |
| Obligacje | 208 488 | 125 567 |
| Zadłużenie razem | 683 299 | 530 631 |
| - w tym część długoterminowa | 673 002 | 513 215 |
| - w tym część krótkoterminowa | 10 297 | 17 416 |

KREDYTY I POŻYCZKI

Zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wynika z głównej mierze z otrzymanych pożyczek od spółek powiązanych w kwocie 124 mln PLN oraz ze spłaty pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych w kwocie 57 mln PLN.

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 PLN 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 zależnej 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. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Spółki wartość godziwa należności krótkoterminowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

W przypadku pożyczek udzielonych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, pomiar wartości godziwej został sklasyfikowany na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Spółka ustala wartość godziwą pożyczek udzielonych przy użyciu technik wartości bieżącej – umowne przepływy pieniężne pożyczek są dyskontowane według szacunkowej stopy rynkowej (rynkowej stopy zwrotu), która uwzględnia korektę względem ryzyka związanego z przepływami pieniężnymi wycenianych pożyczek.

Spółka klasyfikuje instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie oraz zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (istotne dane nieobserwowalne).

W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku, ani w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2022 ROKU (niebadane)

| Transakcje z jednostkami powiązаныmi | Przychody z tyt. poręczeń | Przychody finansowe - odsetki | Pozostałe przychody | Koszty poręczeń | Koszty finansowe - odsetki | Pozostałe koszty/zakupy |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|
| <i>Spółka dominująca najwyższego szczebla</i> | | | | | | |
| Cavatina Sp. z o.o. | 30 | - | - | 1 157 | 2 153 | - |
| <i>Spółki zależne</i> | | | | | | |
| Cavatina GW Sp. z o.o. | 225 | 2 | 425 | - | 8 843 | 166 |
| 100K Sp. z o.o. | - | - | 23 | - | 1 255 | - |
| Deweloper Media Sp. z o.o. | - | 630 | - | - | - | - |
| Carbon Tower Sp.z o.o. | - | 200 | - | - | - | - |
| Tischnera Office Sp. z o.o. | 183 | 1 835 | - | - | - | - |
| Diamentum Office Sp. z o.o. | - | - | - | - | 24 | - |
| Equal I Sp. z o.o. | - | - | - | - | 1 847 | - |
| Equal III Sp. z o.o. | - | - | - | - | 190 | - |
| Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. | 14 | 1 304 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. | 99 | 764 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. | - | 2 760 | - | 184 | - | - |
| Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. | - | 80 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. | - | 2 892 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. | - | 8 014 | 123 | - | - | - |
| Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. | 382 | 2 042 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. | 9 | 869 | - | - | - | - |

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|---------------|------------|--------------|---------------|------------|
| Quickwork Sp. z o.o. | - | 8 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. | - | 914 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. | 47 | 2 298 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. | - | 53 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. | 161 | 694 | - | - | - | - |
| Salvaterra Sp. z o.o. | - | 3 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. | - | 2 882 | - | - | 437 | - |
| Cavatina SPV 16 Sp. z o.o. | - | 262 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. | 38 | 2 301 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. | 94 | 1 505 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. | - | 5 | - | - | - | - |
| Giardini Sp. z o.o. | - | 1 | - | - | - | - |
| Jardin Sp. z o.o. | - | 331 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. | - | 531 | - | - | 44 | - |
| Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. | - | 1 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. | 66 | 435 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. | 19 | 1 186 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. | - | 122 | - | - | - | - |
| Carrasquin Sp. z o.o. | - | 1 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 27 Sp. z o.o. | - | 1 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 28 Sp. z o.o. | - | 1 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 29 Sp. z o.o. | - | 1 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 30 Sp. z o.o. | - | 1 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 31 Sp. z o.o. | - | 1 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. | - | 1 | - | - | - | - |
| Cavatina CUW Sp. z o.o. | - | 28 | - | - | - | 314 |
| Spółka wspólnie kontrolowana | | | | | | |
| Cavatina Office Sp. z o.o. | - | 629 | - | - | - | - |
| Spółki powiązane | | | | | | |
| ReCap SPV 3 Sp. z o.o. | - | - | 88 | - | - | - |
| Razem | 1 367 | 35 588 | 659 | 1 341 | 14 793 | 480 |

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 ROKU (niebadane)

| Rozrachunki z jednostkami powiązanimi | Pożyczki udzielone długotermin.* | Pożyczki udzielone krótkotermin. | Należności z tyt. poręczeń | Należności handlowe i pozostałe | Otrzymane pożyczki długotermin. | Otrzymane pożyczki krótkotermin. | Zobowiązania z tyt. poręczeń oraz pozostałe |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|
| Spółka dominująca najwyższego szczebla | | | | | | | |
| Cavatina Sp. z o.o. | - | - | - | - | 32 283 | - | 1 127 |
| Cavatina GW Sp. z o.o. | - | - | 225 | 231 | 247 003 | - | 35 |
| 100K Sp. z o.o. | - | - | - | - | 34 572 | - | 313 |
| Deweloper Media Sp. z o.o. | 12 964 | - | - | - | - | - | - |
| Carbon Tower Sp. z o.o. | 7 070 | - | - | - | - | - | - |
| Tischnera Office Sp. z o.o. | 39 797 | - | 183 | - | - | - | - |
| Diamentum Office Sp. z o.o. | - | - | - | - | 398 | - | - |
| Equal I Sp. z o.o. | - | - | - | - | 50 787 | - | - |
| Equal III Sp. z o.o. | - | - | - | - | 5 153 | - | - |
| Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. | 33 979 | - | 14 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. | 15 722 | - | 99 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. | 96 695 | - | - | - | - | - | 184 |
| Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. | 9 385 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. | 26 358 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. | 207 159 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. | 52 901 | - | 810 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. | 21 617 | - | 9 | - | - | - | - |
| Quickwork Sp. z o.o. | 260 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. | 23 690 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. | 63 208 | - | 47 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. | 1 408 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. | 18 320 | - | 161 | - | - | - | - |

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | | | | | | | |
|---------------------------------|----------------|----------|--------------|---------------|----------------|----------|--------------|
| Salvaterra Sp. z o.o. | 91 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. | 45 634 | - | - | - | 7 826 | - | - |
| Cavatina SPV 16 Sp. z o.o. | 6 817 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. | 67 928 | - | 38 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. | 103 618 | - | 94 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. | 147 | - | - | - | - | - | - |
| Giardini Sp. z o.o. | 37 | - | - | - | - | - | - |
| Jardin Sp. z o.o. | 9 722 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. | 15 855 | - | - | - | 1 113 | - | - |
| Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. | 32 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. | 7 003 | - | 66 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. | 31 950 | - | 19 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. | 3 224 | - | - | - | - | - | - |
| Carrasquin Sp. z o.o. | 31 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 27 Sp. z o.o. | 21 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 28 Sp. z o.o. | 21 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 29 Sp. z o.o. | 21 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 30 Sp. z o.o. | 21 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 31 Sp. z o.o. | 21 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 32 Sp. z o.o. | 21 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina CUW Sp. z o.o. | 924 | - | - | - | - | - | 126 |
| Spółka współkontrolowana | | | | | | | |
| Cavatina Office Sp. z o.o. | 22 042 | - | - | - | - | - | 26 |
| Spółki powiązane | | | | | | | |
| ReCap SPV 3 Sp. z o.o.** | - | - | - | 20 000 | - | - | - |
| ogółem | 945 714 | - | 1 765 | 20 231 | 379 135 | - | 1 811 |

*Różnica w porównaniu do salda pożyczek udzielonych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wynika z pożyczki w kwocie 530 tys. PLN udzielonej jednostce pozostałej.

** Spółka planuje zrealizować aktywa w postaci należności związanych z projektami mieszkaniowymi poprzez zapłatę stosownych kwot przez Grupę Resi Capital S.A. z zaplanowanych przez nią przepływów finansowych na skutek pozyskania inwestora strategicznego i / lub sprzedaż części mieszkań odbiorcom indywidualnym w ramach posiadanych projektów w jej portfelu inwestycyjnym.

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2021 ROKU (niebadane)

| Transakcje z jednostkami powiązanymi | Przychody z tyt. poręczeń | Przychody finansowe - odsetki | Pozostałe przychody | Koszty poręczeń | Koszty finansowe - odsetki | Pozostałe koszty/zakupy |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------|
| Spółka dominująca | | | | | | |
| Cavatina Sp. z o.o. | 49 | - | - | 663 | 1 559 | - |
| Spółki zależne | | | | | | |
| Cavatina GW Sp. z o.o. | 251 | 99 | - | - | - | - |
| Carbon Tower Sp. z o.o. | - | 92 | - | - | - | - |
| 100K Sp. z o.o. | - | - | 40 | - | 585 | - |
| Tischnera Office Sp. z o.o. | 934 | 1 851 | - | - | - | - |
| Diamentum Office Sp. z o.o. | - | - | - | - | 29 | - |
| EQUAL I Sp. z o.o. | - | - | 17 | - | 914 | - |
| EQUAL III Sp. z o.o. | - | - | 79 | - | 99 | - |
| Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. | 3 | 530 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. | - | 558 | - | 313 | - | - |
| Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. | - | 43 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. | - | 645 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. | - | 417 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. | 453 | 699 | - | - | - | - |
| Deweloper Media Sp. z o.o. | - | 593 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. | - | 151 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. | 167 | 12 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. | - | 32 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. | - | 65 | - | - | - | - |
| Salvaterra Sp. z o.o. | - | 1 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 16 Sp. z o.o. | - | 7 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 18 Sp. z o.o. | - | 60 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. | 187 | 248 | - | - | - | - |

CAVATINA HOLDING Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|----------|
| Jardin Sp. z o.o. | - | 242 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. | - | 255 | 91 | - | - | - |
| Spółka wspólnie kontrolowana | | | | | | |
| Cavatina Office Sp. z o.o. | - | 808 | - | - | - | 7 |
| Spółki powiązane | | | | | | |
| Recap SPV1 Sp. z o.o. | 13 | - | - | - | - | - |
| Razem | 2 057 | 7 408 | 228 | 976 | 3 186 | 7 |

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU

| Rozrachunki z jednostkami powiązаныmi | Pożyczki udzielone długotermin.* | Pożyczki udzielone krótkotermin. | Należności z tyt. poręczeń | Pozostałe należności | Otrzymane pożyczki długotermin. | Otrzymane pożyczki krótkotermin. | Zob. z tyt. poręczeń oraz pozostałe |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Spółka dominująca najwyższego szczebla | | | | | | | |
| Cavatina Sp. z o.o. | - | - | - | - | 60 048 | - | 217 |
| Spółki zależne | | | | | | | |
| Cavatina GW Sp. z o.o. | - | - | 415 | 12 | 158 289 | - | 43 |
| Carbon Tower Sp. z o.o. | 2 454 | - | - | - | - | - | - |
| 100K Sp. z o.o. | - | - | - | - | 33 357 | - | 717 |
| Tischnera Office Sp. z o.o. | 105 273 | - | 1 960 | - | - | - | - |
| Diamentum Office Sp. z o.o. | - | - | - | - | 1 726 | - | - |
| Equal I Sp. z o.o. | - | - | - | 277 | 49 171 | - | - |
| Equal III Sp. z o.o. | - | - | - | - | 4 964 | - | - |
| Cavatina SPV 1 Sp. z o.o. | 32 619 | - | 17 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. | - | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. | 39 635 | - | - | - | - | - | 296 |
| Cavatina SPV 4 Sp. z o.o. | 221 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. | 83 276 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 7 Sp. z o.o. | 198 515 | - | 1 | 24 | - | - | - |
| Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. | 48 649 | - | 678 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 9 Sp. z o.o. | 75 | - | - | - | - | - | - |
| Deweloper Media Sp. z o.o. | 30 494 | - | - | - | - | - | - |
| Quickwork Sp. z o.o. | 151 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 11 Sp. z o.o. | 23 648 | - | 1 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. | 29 662 | - | 302 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 13 Sp. z o.o. | 1 324 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. | 17 376 | - | 70 | - | - | - | - |
| Salvaterra Sp. z o.o. | 87 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. | 87 972 | - | 71 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 16 Sp. z o.o. | 6 556 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. | 132 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. | 13 367 | - | 276 | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 20 Sp. z o.o. | 102 | - | - | - | - | - | - |
| Giardini Sp. z o.o. | 25 | - | - | - | - | - | - |
| Jardin Sp. z o.o. | 9 347 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 22 Sp. z o.o. | 15 214 | - | - | - | 1 070 | - | - |
| Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. | 31 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. | 24 728 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. | 3 067 | - | - | - | - | - | - |
| Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. | 3 069 | - | - | - | - | - | - |
| Spółka wspólnie kontrolowana | | | | | | | |
| Cavatina Office Sp. z o.o. | 25 044 | - | - | - | - | - | 25 |
| Spółki powiązane | | | | | | | |
| ReCap SPV 3 Sp. z o.o. | - | - | - | 20 018 | - | - | - |
| Carrsquinn Sp. z o.o. | 15 | - | - | - | - | - | - |
| Razem | 802 128 | - | 3 791 | 20 331 | 308 625 | - | 1 298 |

*Różnica w porównaniu do salda pożyczek udzielonych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wynika z pożyczki w kwocie 509 tys. PLN udzielonej jednostce pozostałej.

POŻYCZKI UDZIELONE

Pozyskane finansowanie zewnętrzne, o którym mowa w punkcie 14, posłużyło finansowaniu projektów inwestycyjnych realizowanych przez spółki celowe Grupy, poprzez udzielenie pożyczek długoterminowych m.in. na rzecz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. w kwocie 90 250 tys. PLN (termin spłaty wrzesień 2029 rok – październik 2030 rok), na rzecz Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. w kwocie 67 797 tys. PLN (styczeń 2027 rok), na rzecz Cavatina SPV 3 Sp. z o.o. w kwocie 57 059 tys. PLN (styczeń 2027 rok), na rzecz Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. w kwocie 33 546 tys. PLN (marzec 2026 rok), na rzecz Cavatina SPV 25 Sp. z o.o. w kwocie 28 883 tys. PLN (październik 2026 rok) oraz na rzecz Cavatina SPV 9 Sp.

z o.o. w kwocie 21 542 tys. PLN (luty 2025 rok) W okresie objętym Sprawozdaniem miały miejsce również m.in. następujące istotne spłaty pożyczek długoterminowych: Tischnera Office Sp. z o.o. spłacił 65 476 tys. PLN, Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. spłaciła 42 337 tys. PLN, Deweloper Media Sp. z o.o. spłacił 17 530 tys. PLN, Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. spłaciła 56 918 tys. PLN oraz Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. spłaciła 17 730 tys. PLN. Wysokość oprocentowania udzielonych pożyczek kształtowana jest przez marżę powiększoną o WIBOR bądź EURIBOR. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

PORĘCZENIA I GWARANCJE

W pierwszym półroczu 2022 roku Spółka udzieliła spółkom zależnym następujących poręczeń i gwarancji:

| Dłużnik | Ekspozycja* | Termin | Przeznaczenie |
|----------------------------|-------------|------------|--|
| Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. | 59 727 | 30.01.2025 | poręczenie pożyczki na realizację inwestycji budowlanej |
| Cavatina GW Sp. z o.o. | 1 624 | 31.12.2022 | dostawa materiałów budowlanych |
| Cavatina SPV24 Sp. z o.o. | 14 421 | 31.12.2025 | poręczenie pożyczki na refinansowanie zakupu nieruchomości |
| Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. | 30 509 | 31.12.2025 | poręczenie pożyczki na refinansowanie zakupu nieruchomości |
| Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. | 204 | 30.06.2029 | gwarancja obsługi długu |

**Aktualne saldo poręczonego zobowiązania (w przypadku poręczeń za zobowiązania bilansowe) bądź maksymalna potencjalna wartość zobowiązania (w przypadku zobowiązań pozabilansowych).*

PŁATNOŚCI W FORMIE AKCJI

W okresie 6 miesięcy 2022 roku transakcje w formie płatności akcji nie miały miejsca. Na skutek rozliczenia programu motywacyjnego z 2021 roku Spółka wyemitowała akcje serii C, co zostało opisane w punkcie 6 niniejszego Sprawozdania.

17. Struktura Akcjonariatu

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania kapitał zakładowy Cavatina Holding S.A. wynosi 330 538 442 PLN i dzieli się na 25 426 034 akcji, w tym:

- 17 398 198 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 7 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 13 PLN każda,
- 527 836 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 13 PLN każda.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Akcje nie są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, prawa do dywidendy ani podziału majątku w przypadku likwidacji Spółki. Wszystkie Akcje są akcjami zwykłymi. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji albo w drodze zwiększenia wartości nominalnej Akcji Istniejących. Statut nie przewiduje upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 4 Statutu, zamiana Akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak Akcje na okaziciela będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym.

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.

18. Znaczący Akcjonariusze Emitenta

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania znacznymi akcjonariuszami Spółki, tj. akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz kapitału zakładowego są podmioty wskazane w poniższej tabeli:

| Akcjonariusz | Liczba akcji | Udział w kapitale | Liczba głosów na WZ | Udział głosów na WZ |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Cavatina Group S.A. z osobami działającymi w porozumieniu * | 17 708 437 | 69,64% | 17 708 437 | 69,64% |
| Nationale-Nederlanden OFE | 2 000 000 | 7,87% | 2 000 000 | 7,87% |
| Value FIZ | 1 500 000 | 5,90% | 1 500 000 | 5,90% |
| Pozostali | 4 217 597 | 16,59% | 4 217 597 | 16,59% |
| Razem | 25 426 034 | 100% | 25 426 034 | 100% |

*Jedynym akcjonariuszem Cavatina Group S.A. jest Cavatina Sp. z o.o., a większościovym udziałowcem Cavatina Sp. z o.o. jest Pan Michał Dziuda.

19. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień publikacji raportu półrocznego

Na dzień zatwierdzenia do publikacji Sprawozdania stan posiadania akcji Emitenta przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółką przedstawiał się następująco:

| Osoba zarządzająca lub nadzorująca | Łączna ilość akcji na dzień przekazania raportu za pierwszy kwartał 2022 roku | Zmiany w strukturze własności |
|-------------------------------------|--|-------------------------------|
| Rafał Malarz Prezes Zarządu | 124 490 akcji, stanowiących 0,49% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,49% głosów na WZ | brak zmian |
| Daniel Draga Wiceprezes Zarządu | 130 015 akcji, stanowiących 0,51% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,51% głosów na WZ | brak zmian |
| Filip Dziuda Członek RN | 32 851 akcji, stanowiących 0,13% udziału w kapitale podstawowym i uprawniających do 0,13% głosów na WZ | brak zmian |
| *Michał Dziuda Przewodniczący RN | bezpośrednio 156 048 akcji, stanowiących 0,61% udziału w kapitale podstawowym uprawniających do 0,61% głosów na WZ | brak zmian |

*Pan Michał Dziuda, pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta, wraz z osobami działającymi w porozumieniu oraz poprzez kontrolowane przez siebie spółki Cavatina Sp. z o.o. oraz Cavatina Group S.A.,

- na dzień 27 maja 2022 roku, dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2022 roku, posiadał bezpośrednio i pośrednio 17 580 169 akcji Emitenta, stanowiących 69,14% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 580 169 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowiło 69,14% ogólnej liczby głosów,
- na dzień publikacji niniejszego sprawozdania posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 17 708 437 akcji Emitenta, stanowiących 69,64% akcji w kapitale podstawowym Spółki, uprawniających do oddania 17 708 437 głosów w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 69,64% ogólnej liczby głosów.

20. Inwazja Rosji na Ukrainę

Spółka ani jej spółki zależne nie prowadzą 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 Spółkę oraz jej spółki zależne.

Część z tych czynników została już w pewnym zakresie odnotowana przez Spółkę, 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 Cavatina Holding S.A. wynikający z rosnących kosztów realizacji inwestycji i ograniczonej dostępności podwykonawców będzie przynajmniej częściowo mitygowany przez skupione wewnątrz Grupy kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiający 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 zmitygować negatywny wpływ ogólnoświatowego 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.

20. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

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 spłacone 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 każdą ze sprzedanych nieruchomości. Wykonanie zobowiązań objętych powyższą gwarancją jakości zostało natomiast zabezpieczone poprzez gwarancje ubezpieczeniowe lub bankowe na łączną kwotę 4,8 mln EUR.

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 26 września 2022 roku

