

GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2021 ROKU**

Kraków, 29 września 2021 roku

Wprowadzenie do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego specjalnego przeznaczenia.....	3
1. Informacje ogólne	3
2. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	3
3. Jednostki objęte śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.....	4
4. Jednostki, w których grupa jest zaangażowana w kapitale jednak nie wywiera znaczącego wpływu	4
5. Zmiany w strukturze grupy/ połączenie spółek handlowych	5
6. Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości.....	5
6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	5
6.2. Istotne zasady (polityka) rachunkowości.....	5
7. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości w roku obrotowym.....	5
8. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	5
Skonsolidowany bilans specjalnego przeznaczenia	6
Skonsolidowany rachunek zysków i strat specjalnego przeznaczenia (wariant kalkulacyjny)	10
skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym specjalnego przeznaczenia.....	11
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) specjalnego przeznaczenia.....	13
Dodatkowe informacje i objaśnienia.....	15
1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego i korekty istotnych błędów	15
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu	15
3. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy	15
4. Inwestycje	16
4.1. Inwestycje długoterminowe	16
5. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	20
6. Rozliczenia międzyokresowe bierne.....	21
7. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży	22
8. Pozostałe przychody operacyjne.....	22
9. Pozostałe koszty operacyjne	22
10. Przychody finansowe	23
11. Koszty finansowe.....	23
12. Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.....	23
13. Instrumenty finansowe.....	23
14. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	24

WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia Grupy Kapitałowej Cavatina Sp. z o.o. obejmuje okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku ("śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe") jest sprawozdaniem specjalnego przeznaczenia i zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą na wewnętrzne potrzeby Zarządu oraz celem wypełnienia obowiązków informacyjnych wynikających z obligacji wyemitowanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. za które poręcza Spółka.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2020 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku, o którym w dniu 28 maja 2021 roku zostało wydane przez firmę EY sprawozdanie z badania nie zawierające modyfikacji treści opinii.

Cavatina Sp. z o.o. została utworzona w wyniku zawarcia umowy Spółki w dniu 17 października 2014 roku w formie aktu notarialnego.

Jednostka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000528885. Jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 360087947, numer NIP 5252601285. Siedziba Jednostki dominującej mieści się pod adresem 30-552 Kraków, ul. Wielicka 28B.

Czas trwania Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Jednostki dominującej jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Jednostka dominująca prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy Kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek spółkom powiązanim z Grupy Kapitałowej Cavatina.

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

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nie dotychczasowej działalności.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 208 657 tysięcy złotych, co ma bezpośredni związek z charakterystyką prowadzonej przez nią działalności, która oznacza ponoszenie istotnych nakładów na nieruchomości inwestycyjne w ramach aktywów trwałych, podczas gdy część pozyskanego finansowania dłużnego ma charakter finansowania krótkoterminowego. W praktyce dłużne finansowanie krótkoterminowe to głównie kredyty obrotowe w wysokości 64 834 tysięcy złotych, które podlegają prolongacie. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach,

w kwocie 137 721 tysięcy złotych, które drugostronnie ujmowane są jako element kosztu wytworzenia nieruchomości inwestycyjnych. Ponoszenie nakładów inwestycyjnych skutkujących rozpoznawaniem zobowiązań z tego tytułu jest niezbędne aby osiągać kolejne etapy zaawansowania inwestycji, które z kolei, w przypadku projektów z podpisanymi już umowami kredytowymi, pozwalają na uruchamianie finansowania bankowego (lub wypłatę kolejnych jego transz). Uzyskane finansowanie bankowe, które ma charakter długoterminowy, jest następnie przeznaczane na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych – de facto dochodzi zatem do konwersji krótkoterminowych zobowiązań inwestycyjnych na długoterminowe finansowanie z tytułu zaciągniętych kredytów. W związku z tym zdaniem Zarządu Spółki ujemne kapitały obrotowe netto nie stanowią zatem zagrożenia dla kontynuacji działalności przez Grupę.

W ramach opracowanej strategii Grupa, w tym spółki celowe realizujące poszczególne inwestycje finansują swoją działalność poprzez zaangażowanie środków własnych na początkowym etapie budowy, a na kolejnych etapach budowy poprzez kredyty bankowe, pożyczki albo emisję papierów dłużnych. Szczegóły dotyczące struktury finansowania działalności Grupy zostały przedstawione w nocie 5. Zgodnie z tymi umowami Spółka (Grupa) jest zobowiązana do realizacji szeregu wymogów, w tym między innymi do terminowej spłaty rat i odsetek oraz spełniania określonych wskaźników finansowych mierzonych w oparciu o dane skonsolidowane Grupy, grupy w skład której wchodzi Grupa oraz dane jednostkowe poszczególnych spółek celowych realizujących projekty inwestycyjne, które na dzień 30 czerwca 2021 roku zostały spełnione.

Zarząd Spółki przygotował prognozę finansową (przepływów finansowych) Grupy na okres dwunastu miesięcy po dniu bilansowym. Przygotowując tą prognozę Zarząd Spółki przyjął szereg założeń, spośród których najważniejsze dotyczą:

1. dalszego pozyskiwania finansowania zewnętrznego w postaci kredytów, pożyczek, wpływów z tytułu emisji obligacji w celu pokrycia zapotrzebowania na środki finansowe związanego z finansowaniem kolejnych etapów budów projektów inwestycyjnych,
2. kontynuowania trwających procesów inwestycyjnych,
3. realizacji transakcji zakupu gruntów pod kolejne przedsięwzięcia inwestycyjne,
4. sukcesywnego pozyskiwania najemców na inwestycje zakończone oraz te w trakcie realizacji.

W oparciu o przeprowadzoną analizę Zarząd Spółki uznał, że nawet w przypadku potencjalnych problemów z pozyskaniem finansowania kolejnych etapów poszczególnych inwestycji kontynuacja działalności Grupy nie jest zagrożona.

Ponadto, pomimo niepewności związanej z pandemią COVID-19 Grupa kontynuuje działalność w sposób zasadniczo zbliżony do stanu sprzed epidemii przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wynikających z rozporządzeń, obwieszczeń i zaleceń. Obecnie nie przewiduje się istotnej zmiany tego stanu rzeczy w przyszłości, a pomimo trwającej pandemii Grupa podpisuje kolejne umowy najmu oraz umowy kredytowe i umowy pożyczek zapewniające dodatkowe źródła finansowania realizowanych inwestycji opisane szerzej w nocie 5.

3. JEDNOSTKI OBJĘTE ŚRÓDROCZNYM SKRÓCONYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 roku utworzone zostały spółki: Cavatina Group S.A., Globiana Sp. z o.o., ReCap SPV 6 Sp. z o.o., ReCap SPV 7 Sp. z o.o., ReCap SPV 8 Sp. z o.o., ReCap SPV 9 Sp. z o.o., ReCap SPV 10 Sp. z o.o., ReCap SPV 11 Sp. z o.o., ReCap SPV 12 Sp. z o.o., Cavatina SPV 22 Sp. z o.o., Cavatina SPV 23 Sp. z o.o., Cavatina SPV 24 Sp. z o.o., Cavatina SPV 25 Sp. z o.o., Cavatina SPV 26 Sp. z o.o. oraz zakupione zostało 100% udziałów w spółce Gabmed Sp. z o.o. przez Jednostkę dominującą oraz Carrasquin Sp. z o.o. przez spółkę Cavatina SPV 21 Sp. z o.o.

4. JEDNOSTKI, W KTÓRYCH GRUPA JEST ZAANGAŻOWANA W KAPITALE JEDNAK NIE WYWIERA ZNACZĄCEGO WPLYWU

Grupa Kapitałowa poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakikolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Na dzień 30 czerwca 2021 roku Grupa nie była zaangażowana w kapitale jednostki, w której nie wywierałaby znaczącego wpływu.

5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY/ POŁĄCZENIE SPÓLEK HANDLOWYCH

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią). W okresie tym utworzono kilka nowych celowych spółek zależnych wymienionych w punkcie 3 niniejszego sprawozdania.

6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przyjęte zasady rachunkowości zostały przedstawione w notach 6.2-6.17 i są one w zakresie prezentacji oraz wyceny zdarzeń gospodarczych oparte na zasadach rachunkowości stosowanych przez Jednostkę dominującą przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, które z kolei jest przygotowywane w oparciu o zasady rachunkowości wynikającymi z Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami („UoR”). Niniejsze sprawozdanie nie jest zgodne z UoR i w związku z tym może nie zawierać wszystkich informacji, które byłyby zawarte w sprawozdaniu zgodnym z UoR.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą dobrowolnie na wewnętrzne potrzeby Zarządu Spółki.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, która została zmodyfikowana w przypadku:

- inwestycji w nieruchomości,
- instrumentów finansowych.

Rachunek zysków i strat Grupa sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

6.2. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

7. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

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

8. KRYTERIA WYŁĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

Aktywa

	<i>Nota</i>	<i>30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2020 roku</i>
A. Aktywa trwałe		1 712 182 382,01	1 332 866 431,51
I. Wartości niematerialne i prawne		100 877,69	172 971,05
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		100 877,69	172 971,05
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe		36 314 961,95	34 091 142,28
1. Środki trwałe		33 472 113,58	28 845 245,31
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		2 678 424,23	2 734 116,71
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		18 570 553,72	15 962 570,12
c) urządzenia techniczne i maszyny		5 514 590,37	4 160 776,57
d) środki transportu		3 436 263,52	3 856 522,30
e) inne środki trwałe		3 272 281,74	2 131 259,61
2. Środki trwałe w budowie		2 816 750,81	2 875 320,36
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		26 097,56	2 370 576,61
IV. Należności długoterminowe		-	-
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		-	-
V. Inwestycje długoterminowe	4.1	1 632 003 194,33	1 255 470 650,71
1. Nieruchomości		1 558 882 962,93	1 194 509 857,09
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		69 002 711,87	57 088 524,09
a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		67 824 821,35	57 086 124,39
- udziały lub akcje		39 502 619,59	29 012 800,97
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		28 322 201,76	28 073 323,42
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) w pozostałych jednostkach		1 177 890,52	2 399,70
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		1 175 539,70	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2 350,82	2 399,70
4. Inne inwestycje długoterminowe		4 117 519,53	3 872 269,53
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		43 763 348,04	43 131 667,47
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		43 620 014,65	42 907 397,48
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		143 333,39	224 269,99

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres 6 miesięcy
 zakończony 30 czerwca 2021 roku (w złotych)

Nota	30 czerwca 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
Aktywa		
B. Aktywa obrotowe	108 221 412,00	104 340 631,13
I. Zapasy	2 116 752,79	3 692 986,58
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	1 038 471,13	3 513 656,27
3. Produkty gotowe	395 452,46	82 775,67
4. Towary	82 240,59	72 007,23
5. Zaliczki na dostawy i usługi	600 588,61	24 547,41
II. Należności krótkoterminowe	48 932 890,70	66 884 204,55
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	7 706 278,26	7 295 313,62
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 632 348,57	7 220 113,05
- do 12 miesięcy	7 632 348,57	7 220 113,05
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	73 929,69	75 200,57
3. Należności od pozostałych jednostek	41 226 612,44	59 588 890,93
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 552 262,67	10 837 355,36
- do 12 miesięcy	6 552 262,67	10 837 355,36
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	27 177 337,78	37 434 749,57
c) inne	7 413 064,49	11 232 838,50
d) dochodzone na drodze sądowej	83 947,50	83 947,50
III. Inwestycje krótkoterminowe	50 670 011,38	31 586 486,89
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	50 670 011,38	31 586 486,89
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach	99 700,48	501 973,58
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	99 700,48	501 973,58
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	50 570 310,90	31 084 513,31
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	50 450 033,50	31 073 054,20
- inne środki pieniężne	120 277,40	11 459,11
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 501 757,13	2 176 953,11
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	1 820 403 794,01	1 437 207 062,64

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres 6 miesięcy
 zakończony 30 czerwca 2021 roku (w złotych)

Pasywa

	Nota	30 czerwca 2021 roku (niebadane)	31 grudnia 2020 roku
A. Kapitał (fundusz) własny		773 496 190,05	686 103 561,90
I. Kapitał (fundusz) podstawowy		194 304 150,00	194 304 150,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		9 430 345,13	9 430 345,13
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		-	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		12 950,04	12 950,04
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia		213 550,45	304 627,14
VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych		482 051 489,59	303 198 272,07
VII. Zysk/ (strata) netto		87 483 704,84	178 853 217,52
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
B. Kapitały mniejszości		-	-
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych		-	-
I. Ujemna wartość jednostki zależne		-	-
II. Ujemna wartość jednostki współzależne		-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 046 907 603,96	751 103 500,74
I. Rezerwy na zobowiązania		83 498 754,76	74 600 673,41
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		82 909 280,67	73 711 370,14
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		26 352,33	28 704,06
- długoterminowa		26 352,33	28 704,06
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		563 121,76	860 599,21
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		563 121,76	860 599,21
II. Zobowiązania długoterminowe		586 938 604,11	453 374 856,17
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		586 938 604,11	453 374 856,17
a) kredyty i pożyczki	5	507 171 332,69	409 575 504,70
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5	61 339 110,01	28 448 848,38
c) inne zobowiązania finansowe	5	2 299 313,84	4 041 374,50
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		16 128 847,57	11 309 128,59

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres 6 miesięcy
 zakończony 30 czerwca 2021 roku (w złotych)

	<i>Nota</i>	<i>30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2020 roku</i>
Pasywa			
III. Zobowiązania krótkoterminowe		316 878 317,23	179 440 121,81
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	-
- do 12 miesięcy		-	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		27 035,60	18 798,91
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		27 035,60	-
- do 12 miesięcy		27 035,60	-
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	18 798,91
3. Wobec pozostałych jednostek		316 851 281,63	179 421 322,90
a) kredyty i pożyczki	5	180 370 457,69	91 158 354,22
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5	9 949 002,23	-
c) inne zobowiązania finansowe	5	28 280 940,89	7 690 519,90
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		77 971 257,93	59 506 629,92
- do 12 miesięcy		77 971 257,93	59 506 629,92
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		8 186,26	8 357,40
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		8 007 350,32	7 721 635,93
h) z tytułu wynagrodzeń		518 774,12	422 789,57
i) inne		11 745 312,19	12 913 035,96
4. Fundusze specjalne		-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe		59 591 927,86	43 687 849,35
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	6	59 591 927,86	43 687 849,35
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		59 591 927,86	43 687 849,35
Pasywa razem		1 820 403 794,01	1 437 207 062,64

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

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	7	21 264 242,19	62 860 357,31
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		21 193 989,03	61 859 765,29
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		70 253,16	1 000 592,02
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		10 279 787,29	25 579 008,59
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		10 225 269,97	24 790 054,60
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		54 517,32	788 953,99
C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)		10 984 454,90	37 281 348,72
D. Koszty sprzedaży		548 261,35	1 874 281,57
E. Koszty ogólnego zarządu		13 882 155,63	22 840 116,30
F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		-3 445 962,08	12 566 950,85
G. Pozostałe przychody operacyjne	8	110 424 036,80	258 730 056,99
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		109 291 426,82	252 368 232,82
IV. Inne przychody operacyjne		1 132 609,98	6 361 824,17
H. Pozostałe koszty operacyjne	9	1 811 277,18	8 050 769,07
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		1 811 277,18	8 050 769,07
I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		105 166 797,54	263 246 238,77
J. Przychody finansowe	10	5 103 399,83	15 925 298,03
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki		874 839,34	977 463,28
- od jednostek powiązanych		850 150,31	694 425,73
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		-	13 088 914,98
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
V. Inne		4 228 560,49	1 858 919,77
K. Koszty finansowe	11	11 924 521,34	44 575 175,98
I. Odsetki		9 665 324,02	21 886 723,94
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		242 228,11	2 051 859,17
IV. Inne		2 016 969,21	20 636 592,87
L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		-	7 532 098,17
M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)		98 345 676,03	242 128 458,99
N. Odpis wartości firmy		-	-
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
O. Odpis ujemnej wartości firmy		-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		-	-
P. Zysk/ (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		9 312 975,11	-794 085,21
R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)		107 658 651,14	241 334 373,78
S. Podatek dochodowy		20 174 946,30	62 481 156,26
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
U. Zyski/ (straty) mniejszości		-	-
W. Zysk/ (strata) netto (R–S–T+/- U)		87 483 704,84	178 853 217,52

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres 6 miesięcy
 zakończony 30 czerwca 2021 roku (w złotych)

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	686 103 561,90	516 890 388,70
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	686 103 561,90	516 890 388,70
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	194 304 150,00	194 304 150,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	194 304 150,00	194 304 150,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	9 430 345,13	9 430 345,13
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- podziału zysku (ustawowo)	-	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- pokrycia straty	-	-
- korekta wartości wniesionego aportu	-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	9 430 345,13	9 430 345,13
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	12 950,04	12 950,04
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	12 950,04	12 950,04
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	304 627,14	-55 328,54
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	- 91 076,69	359 955,68
a) zwiększenie (z tytułu)	- 91 076,69	359 955,68
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,	- 91 076,69	359 955,68
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	213 550,45	304 627,14
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	482 051 489,59	313 198 272,07
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	482 051 489,59	313 198 272,07
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres 6 miesięcy
 zakończony 30 czerwca 2021 roku (w złotych)

<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	482 051 489,59	313 198 272,07
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	10 000 000,00
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy/rezerwowy	-	-
- dywidenda	-	10 000 000,00
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	482 051 489,59	303 198 272,07
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
6.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	482 051 489,59	303 198 272,07
7. Wynik netto	87 483 704,84	178 853 217,52
a) zysk netto	87 483 704,84	178 853 217,52
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	773 496 190,05	686 103 561,90
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	773 496 190,05	686 103 561,90

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

<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/ (strata) netto	87 483 704,84	178 853 217,52
II. Korekty razem	-51 092 609,52	-240 653 259,76
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych	-	-
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-9 312 975,11	794 085,21
3. Amortyzacja	1 490 918,87	2 161 081,19
4. Odpisy wartości firmy	-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	-3 119 565,60	11 567 241,15
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 702 935,52	17 889 227,91
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	-109 291 426,82	-272 574 734,95
9. Zmiana stanu rezerw	8 898 081,35	45 635 490,41
10. Zmiana stanu zapasów	1 576 233,79	56 560 545,25
11. Zmiana stanu należności	17 951 313,85	-42 181 058,14
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22 506 387,71	-79 018 405,80
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10 947 593,92	8 097 746,57
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	-1 442 107,00	10 415 521,44
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	36 391 095,32	-61 800 042,24
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	-	689 167 085,22
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	120 563,38
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	556 397 926,45
3. Z aktywów finansowych, w tym:	-	132 603 595,39
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności	-	26 169 781,04
b) w pozostałych jednostkach	-	106 433 814,35
- zbycie aktywów finansowych	-	95 456 914,98
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	10 469 844,12
- odsetki	-	507 055,25
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	45 000,00
II. Wydatki	261 273 274,96	553 859 367,73
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 019 564,69	11 753 355,06
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	256 258 522,53	539 037 144,79
3. Na aktywa finansowe, w tym:	750 000,00	2 440 867,88
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	750 000,00	2 440 867,88
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	750 000,00	2 440 867,88
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	245 187,74	628 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-261 273 274,96	135 307 717,49
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	326 645 897,04	387 103 895,05
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	240 958 779,60	367 785 695,05
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	43 696 000,00	19 318 200,00
4. Inne wpływy finansowe	41 991 117,44	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres 6 miesięcy
 zakończony 30 czerwca 2021 roku (w złotych)

<i>Nota</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (niebadane)</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
II. Wydatki	82 277 919,81	483 070 274,83
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	10 000 000,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	53 254 786,73	364 465 168,93
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	92 390 340,64
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	688 155,66	790 794,69
8. Odsetki	6 329 760,84	15 423 970,57
9. Inne wydatki finansowe	22 005 216,58	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	244 367 977,23	-95 966 379,78
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	19 485 797,59	-22 458 704,53
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	19 485 797,59	-22 458 704,53
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	31 084 513,31	53 543 217,84
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	50 570 310,90	31 084 513,31
- o ograniczonej możliwości dysponowania	20 799 749,38	11 836 874,91

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SKRÓCONYM ŚRÓDROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO I KOREKTY ISTOTNYCH BŁĘDÓW

Do dnia sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 29 września 2021 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie dokonano korekt istotnych błędów, które mogłyby mieć wpływ na porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy.

2. INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A NIE SĄ UWZGLĘDNIONE W TYM SPRAWOZDANIU

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 29 września 2021 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały, uwzględnione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY OKRES SPRAWOZDAWCZY

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa nie dokonywała zmian zasad rachunkowości ani korekt błędów, w związku z czym nie miała obowiązku zaprezentowania informacji liczbowych zapewniających porównywalność danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za bieżący okres sprawozdawczy.

4. INWESTYCJE

4.1. Inwestycje długoterminowe

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku

	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Nieruchomości w budowie	Razem
Saldo otwarcia	166 932 885,57	309 010 000,00	30 228 995,62	-	-	688 337 975,90	1 194 509 857,09
Zwiększenia, w tym:	919 073,33	3 643 546,27	5 860 657,41	11 840 385,57	30 967 898,71	319 977 734,07	373 209 295,36
Aktualizacja wartości (wycena)*	-	-	447 709,53	9 054 681,95	12 304 551,88	95 505 049,29	117 311 992,64
Poniesienie nakładów	699 439,25	3 643 546,27	5 161 197,11	2 785 703,62	18 663 346,83	223 443 282,19	254 396 515,27
Inne	219 634,08	-	251 750,77	-	-	1 029 402,57	1 500 787,42
Transfery	-	-	-	68 783 061,83	102 793 543,05	-171 576 604,88	-
Zmniejszenia, w tym:	3 173 776,04	5 606 473,62	-	-	55 939,86	-	8 836 189,52
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)*	3 173 776,04	4 354 954,28	-	-	-	-	7 528 730,32
Inne	-	1 251 519,34	-	-	55 939,86	-	1 307 459,20
Saldo zamknięcia, w tym	164 678 182,86	307 047 072,65	36 089 653,03	80 623 447,40	133 705 501,90	836 739 105,09	1 558 882 962,93
wyceniane w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	433 107 409,40	433 107 409,40

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

Obecna sytuacja (globalna i lokalna) związana ze światową pandemią wirusa COVID-19 powoduje trudności na wielu rynkach i w dłuższej perspektywie może przełożyć się na rynek nieruchomości komercyjnych. Może skutkować to wydłużeniem czasu komercjalizacji nieruchomości lub spadkiem stawek czynszowych, co w dłuższej perspektywie może również wpłynąć na wartości nieruchomości, jednak to czy zmiany takie wystąpią i jaka będzie ich skala nie można obecnie precyzyjnie przewidzieć.

W związku z faktem, że gospodarka funkcjonuje obecnie w warunkach istotnej niepewności, Zarząd na bieżąco wraz z pojawiającymi się nowymi zdarzeniami rynkowymi monitoruje i weryfikuje szacunki w zakresie wartości nieruchomości.

Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności – udziały*	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności - udzielona pożyczka	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe**	Razem
Saldo otwarcia	29 012 800,97	28 073 323,42	2 399,70	3 872 269,53	60 960 793,62
Zwiększenia, w tym:	10 489 818,62	850 150,31	771 767,46	245 250,00	12 356 986,39
Nabycie	-	850 150,31	771 767,46	245 250,00	1 867 167,77
Aktualizacja wartości (wycena)	9 312 975,11	-	-	-	9 312 975,11
Poniesienie nakładów	-	-	-	-	-
Inne	1 176 843,51	-	-	-	1 176 843,51
Transfery	-	-	404 504,11	-	404 504,11
Zmniejszenia, w tym:	-	601 271,97	780,75	-	602 052,72
Sprzedaż/spłata pożyczek	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-
Inne	-	601 271,97	780,75	-	602 052,72
Saldo zamknięcia	39 502 619,59	28 322 201,76	1 177 890,52	4 117 519,53	73 120 231,40

* Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności obejmują udziały w spółce Cavatina Office Sp. z o.o., będącej właścicielem nieruchomości biurowej Chmielna 89.

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

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

	Equal Business Park A Kraków	Equal Business Park B Kraków	Equal Business Park C Kraków	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Chmielna 89 Warszawa	Global Office Park C Katowice	Nieruchomości w budowie	Razem
Saldo otwarcia	72 820 350,00	173 022 855,00	199 723 650,00	154 924 230,00	249 590 685,00	-	-	361 303 845,51	1 211 385 615,51
Zwiększenia, w tym:	2 279 586,31	3 981 788,51	11 190 543,24	10 407 830,87	37 212 130,74	216 128 770,74	26 201 992,12	506 459 732,64	813 862 375,18
Aport	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nabywanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)**	-	-	-	-	1 635 088,82	147 699 665,70	10 942 192,24	131 298 144,36	291 575 091,12
Poniesienie nakładów	2 279 586,31	3 981 788,51	11 190 543,24	8 054 569,40	24 346 606,92	68 429 105,04	15 259 799,88	374 849 122,56	508 391 121,87
Inne	-	-	-	2 353 261,47	11 230 435,00	-	-	312 465,72	13 896 162,19
Transfery*	-	-	-	4 390 489,27	22 207 184,26	209 871 229,26	4 027 003,50	-179 425 602,26	61 070 304,03
Zmniejszenia, w tym:	75 099 936,31	177 004 643,51	210 914 193,24	2 789 664,57	-	426 000 000,00	-	-	891 808 437,63
Sprzedaż	75 099 936,31	177 004 643,51	210 914 193,24	-	-	426 000 000,00	-	-	889 018 773,06
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	2 789 664,57	-	-	-	-	2 789 664,57
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym	-	-	-	166 932 885,57	309 010 000,00	-	30 228 995,62	688 337 975,90	1 194 509 857,09
wyceniane w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	236 710 755,89	236 710 755,89

* Transfer obejmuje wartość nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia oraz koszty dotyczące nieruchomości inwestycyjnych ujmowane na dzień bilansu otwarcia na zapasach i rozliczeniach międzyokresowych czynnych.

** Aktualizacja wartości obejmuje wycenę nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy dokonaną przez profesjonalnych, niezależnych rzeczoznawców wykonaną metodą dochodową (w przypadku zakończonych nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie) oraz metodą porównawczą (w przypadku gruntów). W porównaniu do roku ubiegłego dokonano zmiany metody szacowania wartości godziwej w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz gruntów, które w latach ubiegłych wyceniane były metodą odtworzeniową. Obecna metoda jest spójna z praktyką rynkową i zdaniem Zarządu stanowi lepsze odzwierciedlenie wartości godziwej posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych.

Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale*	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności – udziały**	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności - udzielona pożyczka	Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Saldo otwarcia	82 368 000,00	-	-	2 214,42	3 409 414,48	85 779 628,90
Zwiększenia, w tym:	-	31 431 860,82	54 275 883,60	-	627 540,00	86 335 284,42
Aport	-	-	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-	627 540,00	84 678 721,66
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-	-
Poniesienie nakładów	-	-	-	-	-	-
Inne	-	31 431 860,82	54 275 883,60	-	-	1 656 562,76
Transfery	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	82 368 000,00	2 419 059,85	26 202 560,18	- 185,28	164 684,95	111 154 119,70
Sprzedaż/spłata pożyczek	82 368 000,00	-	26 057 766,00	-	99 426,49	108 525 192,49
Aktualizacja wartości (wycena)	-	794 085,21	-	-	2 800,00	796 885,21
Inne	-	1 624 974,64	144 794,18	- 185,28	62 458,46	1 832 042,00
Saldo zamknięcia	-	29 012 800,97	28 073 323,42	2 399,70	3 872 269,53	60 960 793,62

* Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale obejmowały akcje spółki Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku Białej. W pierwszym kwartale 2020 r. akcje te zostały sprzedane, osiągnięta cena sprzedaży przekroczyła wartość ujętą w bilansie na dzień 31 grudnia 2019 roku.

** W dniu 3 września 2020 roku Cavatina Holding S.A. na podstawie umowy sprzedaży zbyła 65% udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o. Na podstawie ww. umowy Cavatina Holding S.A. sprzedała 52.065 posiadanych przez siebie udziałów w Cavatina Office Sp. z o.o., każdy o wartości nominalnej 50 zł i o łącznej wartości nominalnej wnoszącej 2.603.250,00 zł. Dodatkowo strony zawarły umowę współpracy celem ustalenia praw i obowiązków w ramach wspólnej realizacji przedsięwzięcia Chmielna 89. W związku z zawarciem umowy współpracy, działalność Cavatina Office Sp. z o.o. prowadzona jest na podstawie warunków nią przewidzianych, ustalonych przez strony business planem oraz budżetem. Umowa ukształtowała ład korporacyjny Cavatina Office Sp. z o.o. poprzez postanowienia dotyczące składu jej organów oraz brzmienia umowy spółki. Każda ze stron umowy posiada uprawnienie do powołania i odwołania równej liczby członków zarządu Cavatina Office Sp. z o.o. Reprezentacja Cavatina Office Sp. z o.o. wymaga współdziałania członka zarządu wybranego przez Cavatina Holding S.A. oraz członka zarządu wybranego przez Kupującego. Zgodnie ze zmienionym brzmieniem umowy spółki Cavatina Office Sp. z o.o., obaj jej wspólnicy posiadają równą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników. Umowa Spółki Cavatina Office Sp. z o.o. przewiduje również sprawy, które wymagają uchwały zgromadzenia wspólników, do których należą m.in.: zmiana umowy o zarządzanie aktywami Cavatina Office Sp. z o.o., sprzedaż inwestycji Chmielna 89, czy też sprawy związane z przyjęciem budżetu i business planu. W związku z powyższym, w ocenie Grupy stanowi to o posiadaniu spółkontroli nad spółką Cavatina Office Sp. z o.o.

Wartość godziwa pozostałych udziałów, ze względu na specyfikę jednostki (spółka celowa posiadająca zakończony i operujący budynek biurowych wyceniane w jej jednostkowym sprawozdaniu finansowym do wartości godziwej), została ustalona na podstawie aktywów netto spółki nad którą utracono kontrolę. Wynik na transakcji w kwocie 7 532 098,17 zł został ujęty w pozycji Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych. Wynagrodzenie ze zbycia w całości otrzymano w postaci środków pieniężnych.

Grupa Kapitałowa Cavatina Sp. z o.o.
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres 6
 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku (w złotych)

Poniższa tabela przedstawia uzyskane ceny sprzedaży (w przypadku nieruchomości sprzedanych) / wartości godziwe (w przypadku nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w wyniku Grupy do dnia 30 czerwca 2021 roku.

	Tischnera Office	Carbon Tower	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	307 047	164 678	36 090	80 623	133 706
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęta w całkowitych dochodach Grupy	131 444	72 371	11 390	31 708	56 777
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	43%	44%	32%	39%	42%

5. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Kredyty, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	30 czerwca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	404 766 269,02	318 076 484,72
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	102 405 063,67	91 499 019,98
Obligacje	61 339 110,01	28 448 848,38
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 949 846,96	2 467 779,33
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	349 466,88	1 573 595,17
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Razem długoterminowe	570 809 756,54	442 065 727,58
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	82 039 087,74	67 411 794,11
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	98 331 369,95	23 746 560,11
Obligacje	9 949 002,23	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 592 638,81	1 203 879,44
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	6 701 674,24	6 485 640,46
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	19 986 627,84	-
Inne zobowiązania finansowe	-	1 000,00
Razem krótkoterminowe	218 600 400,81	98 848 874,12

W dniu 5 stycznia 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A. podjął uchwałę w przedmiocie wyznaczenia pierwszego dnia notowań (8 stycznia 2021 roku) w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii E wyemitowanych przez Cavatina Holding S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Cavatina Holding S.A. z dnia 18 listopada 2020 roku.

W dniu 15 stycznia 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 8 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie umowę kredytu związaną z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Palio A w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna.

Maksymalna wartość udzielonego kredytu to 86 045 tys. PLN. Do dnia 30 czerwca 2021 roku zostało wypłacone 57 887 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 20 grudnia 2036 roku. Umową objęty jest również kredyt odnawialny na pokrycie VAT od ponoszonych wydatków inwestycyjnych w maksymalnej kwocie 19 000 tys. PLN. Kredyt na pokrycie VAT na dzień 30 czerwca 2021 roku nie był wykorzystany. Termin ostatecznej spłaty kredytu na pokrycie VAT przypada na 20 czerwca 2023 roku.

W dniu 11 marca 2021 roku Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie zawarła z bankiem AION S.A., spółką akcyjną (société anonyme), z siedzibą pod adresem Rue de la Loi, 34-1040 Bruksela umowę kredytu na maksymalną kwotę 13 250 tys. EUR. Środki zostały przeznaczone na działalność bieżącą Spółki Cavatina Holding S.A. Do dnia 30 czerwca 2021 roku została wypłacona cała kwota przyznanego kredytu. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 11 marca 2028 roku.

W dniu 31 marca 2021 roku Cavatina Holding S.A. z siedzibą w Krakowie wyemitowała 23 196 obligacji na okaziciela serii F o łącznej wartości nominalnej 23 196 tys. PLN. Termin ostatecznego wykupu obligacji przypada na dzień 31 marca 2024 roku.

Ponadto, w okresie sprawozdawczym Grupa zawarła trzy umowy pożyczek od podmiotów niepowiązanych, dzięki którym pozyskała ponad 68 mln PLN dodatkowego finansowania. Termin spłaty tych pożyczek przypada na 30 grudnia 2021 PLN dla pożyczki w kwocie 10 334 tys. PLN, na 11 stycznia 2022 roku dla pożyczki w kwocie 5 155 tys. EUR, dla pożyczki 10 000 tys. USD 26 maja 2023 roku.

W dniu 27 maja 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii E1. Ponadto Zarząd Cavatina Holding S.A. podjął w dniu 15 czerwca 2021 roku uchwałę w przedmiocie wstępnej alokacji obligacji na okaziciela serii E1 – kwota zapisów wyniosła 20 500 tys. PLN. Termin ostatecznego wykupu obligacji przypada na dzień 22 grudnia 2024 roku.

W pozostałych zobowiązaniach finansowych Grupa, poza wyceną instrumentów pochodnych, prezentuje zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego, który pozwala Grupie na elastyczne zarządzanie terminami płatności za zobowiązania inwestycyjne. Przepływy związane z faktoringiem odwrotnym prezentowane są w części finansowej w rachunku przepływów pieniężnych jako inne wpływy i inne wydatki finansowe.

Pozostała zmiana salda zobowiązań z tytułu kredytów wynika z uruchamiania kolejnych transz kredytów bankowych, które Grupa posiadała już na dzień 31 grudnia 2020 roku.

6. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

	30 czerwiec 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	59 591 927,86	43 687 849,35
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:		
Przychody z tyt. najmu	2 083 250,14	2 762 265,87
Przychody z tyt. najmu	2 083 250,14	2 762 265,87
Inne, w tym:	57 335 644,04	40 378 809,84
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	57 335 644,04	40 378 809,84
Pozostałe	173 033,68	546 773,64
Rozliczenia międzyokresowe – razem	59 591 927,86	43 687 849,35

7. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2021 i 2020 była następująca:

<i>Rodzaj działalności</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
1. sprzedaż usług	21 193 989,03	61 859 765,29
- najem powierzchni biurowych	17 050 365,37	43 000 666,72
- wykonanie aranżacji	1 477 448,72	16 020 307,13
- usługi pozostałe	2 666 174,94	2 838 791,44
2. sprzedaż towarów i materiałów	70 253,16	1 000 592,02
Przychody netto ze sprzedaży, razem	21 264 242,19	62 860 357,31

99,9% sprzedaży miała miejsce na terytorium Polski.

8. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

<i>Rodzaj działalności</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
<i>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:</i>	<i>109 291 426,82</i>	<i>252 368 232,82</i>
- wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej*	109 291 426,82	252 368 232,82
<i>Inne przychody operacyjne, w tym:</i>	<i>1 132 609,98</i>	<i>6 361 824,17</i>
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	549 482,37	15 918,68
- otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	-	749 552,42
- wynagrodzenie za odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży	-	2 291 706,01
- kary umowne	316 147,89	2 838 663,98
- inne	266 979,72	465 983,08
Pozostałe przychody operacyjne, razem	110 424 036,80	258 730 056,99

* W 2020 roku sfinalizowana została transakcja sprzedaży kompleksu biurowego Equal Business Park (budynki A, B i C) w Krakowie. Cena sprzedaży kompleksu wyniosła 432,9 mln zł.

9. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

<i>Rodzaj działalności</i>	<i>Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
<i>Inne koszty operacyjne, w tym:</i>	<i>1 811 277,18</i>	<i>8 050 769,07</i>
- utworzone rezerwy	-	328 568,03
- darowizny	621 979,00	3 733 411,29
- odpisane należności	-	2 322 135,10
- koszty likwidacji środków trwałych i WNiP	-	435 510,29
- koszty produkcji filmowej	-	-
- inne	1 189 298,18	1 231 144,36
Pozostałe koszty operacyjne, razem	1 811 277,18	8 050 769,07

10. PRZYCHODY FINANSOWE

	<i>Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
<i>Odsetki w tym:</i>	874 839,34	977 463,28
- odsetki od pożyczek udzielonych	874 616,29	940 097,08
- odsetki od należności handlowych	-	676,25
- odsetki bankowe	223,05	36 689,95
<i>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych</i>	-	13 088 914,98
<i>Inne, w tym:</i>	4 228 560,49	1 858 919,77
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	-	1 449 455,49
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	4 193 941,28	-
- pozostałe przychody finansowe	34 619,21	409 464,28
Przychody finansowe, razem	5 103 399,83	15 925 298,03

11. KOSZTY FINANSOWE

	<i>Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku</i>	<i>Rok zakończony 31 grudnia 2020 roku</i>
<i>Odsetki, w tym:</i>	9 665 324,02	21 886 723,94
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	2 882 093,19	4 060 562,10
- odsetki od zobowiązań handlowych	4 425,35	35 300,23
- odsetki budżetowe	27 863,93	79 064,95
- odsetki bankowe	6 032 819,07	14 768 762,89
- odsetki od obligacji	662 639,55	-
- zrealizowane instrumenty IRS	-	2 890 995,04
- odsetki pozostałe	55 482,93	52 038,73
<i>Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym:</i>	242 228,11	2 051 859,17
- wycena instrumentów finansowych SWAP	242 228,11	2 051 859,17
<i>Inne, w tym:</i>	2 016 969,21	20 636 592,87
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	-	18 459 737,77
- wycena pożyczek i kredytów wg SCN	477 718,78	-
- pozostałe koszty finansowe	1 539 250,43	2 176 855,10
Koszty finansowe, razem	11 924 521,34	44 575 175,98

12. TRANSAKCJE ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązаныmi w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2021 roku i w poprzednim roku obrotowym nie odbiegały od warunków rynkowych.

13. INSTRUMENTY FINANSOWE

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych i kursów wymiany walut, którym zarządza za pomocą instrumentów pochodnych oraz innych instrumentów finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko rynkowe wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej.

Grupa stosuje politykę zarządzania kosztami oprocentowania polegającą na wykorzystaniu instrumentów pochodnych (kontraktów SWAP na stopę procentową).

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania konwersji kredytu budowlanego denominowanego w PLN na kredyt inwestycyjny denominowany w EUR oraz dokonywania przez jednostkę operacyjną transakcji sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta prezentacji. Ryzyko związane z konwersją kredytu budowlanego na inwestycyjny ograniczane jest za pomocą kontraktów walutowych SWAP oraz zawierania umów najmu powierzchni biurowych, w których stawka najmu określana jest w EUR.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe wynikające z niemożności wypełnienia przez drugą stronę warunków określonych w umowach związanych z instrumentami finansowymi Grupy zasadniczo ogranicza się do kwot, o które zobowiązania drugiej strony przewyższają zobowiązania Grupy.

W przypadku pochodnych instrumentów finansowych, ryzyko kredytowe powstaje w wyniku potencjalnej niemożności wypełnienia przez drugą stronę jej zobowiązań umownych.

Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez zawierania transakcji z podmiotami o stabilnej pozycji finansowej.

14. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 14 czerwca 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Cavatina Holding S.A. podjęło uchwałę w sprawie ustanowienia programu motywacyjnego w Grupie. Na mocy uchwały, uczestnikom programu zostanie zaproponowane do 2,22% referencyjnego kapitału zakładowego spółki Cavatina Holding S.A. (tj. kapitału zakładowego po rejestracji przez KRS podwyższenia kapitału zakładowego wynikającego z emisji akcji serii B przeprowadzanej w trybie oferty publicznej) pod warunkiem przeprowadzenia przez Cavatina Holding S.A. pierwszej oferty publicznej w określonym terminie oraz spełnieniu przez uczestników programu warunku lojalnościowego. Uczestnicy programu będą zobowiązani do nierozporządzenia objętymi akcjami przez okres 12 miesięcy od dnia zapisania akcji na ich rachunkach papierów wartościowych (lock-up). Umowy uczestnictwa zostały podpisane 5 lipca 2021 roku, na mocy których przyznano łącznie 527 836 warrantów subskrypcyjnych serii A wymieniających na akcje Spółki serii C o wartości nominalnej 13 zł każda. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego warunki nabycia uprawnień zostały spełnione.

W dniu 8 lipca 2021 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował wniesienie aportem akcji Cavatiny Holding S.A. oraz Resi Capital S.A. przez Cavatinę Sp. z o.o. do spółki Cavatina Group S.A. 23 lipca 2021 roku Cavatina Holding S.A. zadebiutowała na Głównym Rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Wartość oferty wyniosła 187,5 mln zł. Pozyskane z emisji środki będą przeznaczone na dalszy rozwój działalności poprzez zakup nieruchomości gruntowych we Wrocławiu i realizację inwestycji biurowych.

W dniu 12 lipca 2021 roku została zawarta umowa pomiędzy podmiotami Cavatina GW Sp. z o.o. oraz ING Bank Śląski S.A. na usługi faktoringu odwrotnego z limitem do 20 mln PLN oraz umowę na kredyt w rachunku bieżącym z limitem do 15 mln PLN z terminem spłaty w dniu 30 maja 2023 roku.

Ponadto dnia 27 lipca 2021 roku została zawarta umowa pomiędzy podmiotami Cavatina GW Sp. z o.o. oraz Bank Ochrony Środowiska S.A. na kredyt w rachunku bieżącym z limitem do 60 mln PLN z terminem spłaty w dniu 28 lipca 2023 roku.

W dniu 30 lipca 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV 14 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie umowę kredytu związaną z przedsięwzięciem inwestycyjnym w postaci budynku biurowego Palio B w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Maksymalna wartość udzielonego kredytu to 42 mln PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 20 czerwca 2037 roku. Umową objęty jest również kredyt odnawialny na pokrycie VAT od ponoszonych wydatków inwestycyjnych w maksymalnej kwocie 6,5 mln PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu na pokrycie VAT przypada na 20 grudnia 2023 roku.

W dniu 19 sierpnia 2021 spółka zależna od Cavatina Holding S.A., tj. Cavatina SPV15 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu obrotowego na refinansowanie VAT

od zakupu gruntu położonego we Wrocławiu na kwotę 19,55 mln PLN, termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na dzień 31 maja 2022 roku.

W dniu 10 sierpnia 2021 roku spółka zależna od Cavatina Holding S.A. tj. Cavatina SPV 15 Sp. z o.o. zawarła umowę zakupu nieruchomości we Wrocławiu za łączną kwotę 95 mln PLN netto. Na nieruchomości realizowana będzie inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków biurowo-usługowych – Quorum A i Quorum B – o łącznej powierzchni ok. 69 tys. m² GLA.

W dniu 15 września 2021 roku spółka zależna ReCap SPV 4 Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt inwestycyjny na zakup gruntu w Łodzi na potrzeby projektu mieszkaniowego. Kwota udzielonego kredytu wyniosła 24 mln zł, termin ostatecznej spłaty został określony na 31 lipca 2036 roku.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządził

.....

Dyrektor Działu Księgowości

Barbara Falewicz

Podpisy Zarządu

.....

Prezes Zarządu

Michał Dziuda

Kraków, 29 września 2021 roku