

GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA SP. Z O.O.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA ZA OKRES 6 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2022 ROKU**

Kraków, 30 września 2022 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.....	5
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. Rzeczowe aktywa trwałe	16
5. Inwestycje.....	18
5.1. Inwestycje długoterminowe.....	18
6. Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	21
7. Rozliczenia międzyokresowe bierne.....	23
8. Struktura rzeczowa i terytorialna sprzedaży.....	23
9. Pozostałe przychody operacyjne	24
10. Pozostałe koszty operacyjne.....	24
11. Przychody finansowe	24
12. Koszty finansowe	24
13. Transakcje zawarte na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi	25
14. Instrumenty finansowe	25
15. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	25

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 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”, „Sprawozdanie”) jest sprawozdaniem specjalnego przeznaczenia i zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą na wewnętrzne potrzeby Zarządu celem wypełnienia obowiązków informacyjnych wynikających z obligacji wyemitowanych przez spółkę Cavatina Holding S.A. za które poręcza Spółka.

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe specjalnego przeznaczenia nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2021 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 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, o którym w dniu 30 maja 2022 roku zostało wydane przez firmę EY sprawozdanie z badania nie zawierające modyfikacji treści opinii.

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

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

Czas trwania Jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działania Jednostki dominującej jest działalność holdingowa, zarządzanie strukturą grupy kapitałowej oraz spółkami zależnymi. Jednostka dominująca prowadzi również działalność finansową polegającą na zarządzaniu polityką finansową w Grupie Kapitałowej, zarządzaniu płynnością finansową Grupy, pozyskiwaniem kapitału (finansowania) na rozwój Grupy Kapitałowej oraz udzielaniu pożyczek spółkom 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 2022 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 8 664 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 41 090

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 106 442 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 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 projektów biurowych,
- emisja kolejnych serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku prospektu podstawowego, w ramach którego spółka Cavatina Holding S.A. jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 000 tys. PLN (dotychczas wyemitowana kwota, z uwzględnieniem emisji po dniu bilansowym, to 100 700 tys. PLN),
- emisja przez Cavatina Holding S.A. 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 biurowych, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednajmu, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania,
- podpisanie umów finansowania dla projektów mieszkaniowych,
- częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup gruntów.

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

Zarząd jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych na okres 12 miesięcy po dniu bilansowym są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyłeń w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

3. JEDNOSTKI OBJĘTE ŚRÓDROCZNYM SKRÓCONYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 roku utworzone zostało 12 spółek: ReCap SPV 18 Sp. z o.o., ReCap SPV 19 Sp. z o.o., ReCap SPV 20 Sp. z o.o., ReCap SPV 21 Sp. z o.o., ReCap SPV 22 Sp. z o.o., ReCap SPV 23 Sp. z o.o., ReCap SPV 24 Sp. z o.o., ReCap SPV 25 Sp. z o.o., ReCap SPV 26 Sp. z o.o., ReCap SPV 27 Sp. z o.o., ReCap SPV 28 Sp. z o.o., ReCap SPV 29 Sp. z o.o.

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

Grupa Kapitałowa poprzez zaangażowanie w kapitale innej jednostki rozumie jakikolwiek udział w kapitale tej jednostki, mający charakter trwałego powiązania. Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa nie była zaangażowana w kapitale jednostki, w której nie wywierałaby znaczącego wpływu.

5. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY/ POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono Sprawozdanie, żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie połączyła się z inną jednostką gospodarczą (bądź z jej zorganizowaną częścią). W okresie tym utworzono celowe spółki zależne, które zostały wymienione w punkcie 3 Wprowadzenia do niniejszego Sprawozdania.

6. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

6.1. Format oraz podstawa sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przyjęte zasady rachunkowości są w zakresie prezentacji oraz wyceny zdarzeń gospodarczych oparte na zasadach rachunkowości stosowanych przez Jednostkę dominującą przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego, które z kolei jest przygotowywane w oparciu o zasady rachunkowości wynikające 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 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku zostało sporządzone przez Jednostkę dominującą dobrowolnie na wewnętrznej 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 2021.

7. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

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

8. KRYTERIA WYŁĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

Aktywa	Nota	Na dzień 30 czerwca 2022 roku (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2021 roku
A. Aktywa trwałe		2 718 130 045,31	2 318 755 158,04
I. Wartości niematerialne i prawne		877 763,36	510 381,53
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		874 356,19	510 381,53
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		3 407,17	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne		-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	4	113 771 763,20	107 066 462,53
1. Środki trwałe		110 527 085,63	84 429 934,98
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		4 120 545,38	2 724 992,12
b) budynki, lokale, prawa do lokali i objekty inżynierii lądowej i wodnej		76 376 839,15	68 658 781,90
c) urządzenia techniczne i maszyny		21 936 405,55	4 937 215,74
d) środki transportu		2 848 573,59	3 351 804,24
e) inne środki trwałe		5 244 721,96	4 757 140,98
2. Środki trwałe w budowie		3 176 511,64	22 610 429,99
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		68 165,93	26 097,56
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		2 548 687 824,07	2 177 857 114,79
1. Nieruchomości	5.1	2 451 435 542,17	2 087 526 563,13
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		92 277 142,13	86 354 411,89
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		91 745 305,52	85 842 737,50
- udziały lub akcje		69 703 799,98	60 798 928,24
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		22 041 505,54	25 043 809,26
- 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		531 836,61	511 674,39
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		529 402,70	509 282,70
- inne długoterminowe aktywa finansowe		2 433,91	2 391,69
4. Inne inwestycje długoterminowe		4 975 139,77	3 976 139,77
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		54 792 694,68	33 321 199,19
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		53 641 762,83	33 217 865,76
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		1 150 931,85	103 333,43

SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

Aktywa (c.d.)	Nota	Na dzień 30 czerwca 2022 roku (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2021 roku
B. Aktywa obrotowe		314 223 590,19	259 646 236,40
I. Zapasy		108 563 841,49	1 357 489,38
1. Materiały		17 964,80	-
2. Półprodukty i produkty w toku		106 837 509,87	665 032,62
3. Produkty gotowe		385 278,91	378 595,01
4. Towary		326 219,77	215 525,27
5. Zaliczki na dostawy i usługi		996 868,14	98 336,48
II. Należności krótkoterminowe		50 519 567,06	66 686 458,46
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		102 118,88	99 979,01
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		24 907,43	24 986,65
- do 12 miesięcy		24 907,43	24 986,65
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		77 211,45	74 992,36
3. Należności od pozostałych jednostek		50 417 448,18	66 586 479,45
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		7 776 171,39	5 560 023,37
- do 12 miesięcy		7 776 171,39	5 560 023,37
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		34 337 655,06	53 421 616,17
c) inne		8 303 621,73	7 604 839,91
d) dochodzone na drodze sądowej		-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe		148 205 074,38	186 746 414,62
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		148 205 074,38	186 746 414,62
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		44 929,41	2 486 120,30
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		44 929,41	2 486 120,30
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		148 160 144,97	184 260 294,32
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		148 160 144,97	184 260 007,96
- inne środki pieniężne		-	286,36
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		6 935 107,26	4 855 873,94
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem		3 032 353 635,50	2 578 401 394,44

SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

Pasywa	Nota	Na dzień 30 czerwca 2022 roku (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2021 roku
A. Kapitał (fundusz) własny		780 034 058,34	768 855 384,14
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:		-	-
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia		594 171,55	201 534,22
VI. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych		547 826 765,38	491 285 734,55
VII. Zysk/ (strata) netto		27 878 626,28	73 633 620,24
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-	-
B. Kapitały mniejszości		345 082 946,74	317 455 355,75
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych		-	-
I. Ujemna wartość jednostki zależne		-	-
II. Ujemna wartość jednostki współzależne		-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		1 907 236 630,42	1 492 090 654,55
I. Rezerwy na zobowiązania		111 111 915,66	88 726 603,18
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		110 673 947,92	86 093 348,38
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		41 715,00	25 772,09
- długoterminowa		41 715,00	25 772,09
- krótkoterminowa		-	-
3. Pozostałe rezerwy		396 252,74	2 607 482,71
- długoterminowe		-	2 176 830,92
- krótkoterminowe		396 252,74	430 651,79
II. Zobowiązania długoterminowe		1 428 015 918,99	983 512 761,21
1. Wobec jednostek powiązanych		-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		1 428 015 918,99	983 512 761,21
a) kredyty i pożyczki	6	1 190 508 132,75	847 038 369,17
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6	213 524 698,02	115 773 812,66
c) inne zobowiązania finansowe	6	4 640 608,40	4 126 978,23
d) zobowiązania wekslowe		-	-
e) inne		19 342 479,82	16 573 601,15

SKONSOLIDOWANY BILANS SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

Pasywa (c.d.)	Nota	Na dzień 30 czerwca 2022 roku (niebadane)	Na dzień 31 grudnia 2021 roku
III. Zobowiązania krótkoterminowe		322 887 119,73	369 022 289,44
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		-	31 799,54
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		-	31 799,54
- do 12 miesięcy		-	31 799,54
- powyżej 12 miesięcy		-	-
b) inne		-	-
3. Wobec pozostałych jednostek		322 887 119,73	368 990 489,90
a) kredyty i pożyczki	6	158 454 530,72	177 987 280,33
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6	-	9 793 103,01
c) inne zobowiązania finansowe	6	43 270 838,55	41 986 518,17
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		87 234 517,76	85 455 416,48
- do 12 miesięcy		87 234 517,76	85 455 416,48
- powyżej 12 miesięcy		-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		17 890,66	26 726,19
f) zobowiązania wekslowe		-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		7 610 703,90	32 394 165,53
h) z tytułu wynagrodzeń		801 470,63	63 902,91
i) inne		25 497 167,51	21 283 377,28
4. Fundusze specjalne		-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe		45 221 676,04	50 829 000,72
1. Ujemna wartość firmy		-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	7	45 221 676,04	50 829 000,72
- długoterminowe		-	-
- krótkoterminowe		45 221 676,04	50 829 000,72
Pasywa razem		3 032 353 635,50	2 578 401 394,44

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA (WARIANT KALKULACYJNY)

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	8	34 195 390,69	46 897 769,88
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		33 731 337,52	45 522 546,49
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		464 053,17	1 375 223,39
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		16 617 765,76	20 452 225,29
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		16 393 205,53	19 996 548,15
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		224 560,23	455 677,14
C. Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (A – B)		17 577 624,93	26 445 544,59
D. Koszty sprzedaży		1 218 821,64	1 411 977,72
E. Koszty ogólnego zarządu		27 283 805,95	49 651 703,50
F. Zysk/ (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		-10 925 002,66	- 24 618 136,63
G. Pozostałe przychody operacyjne	9	123 441 399,36	300 198 936,77
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Dotacje		-	49 961,86
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		117 901 735,25	295 101 773,89
IV. Inne przychody operacyjne		5 539 664,11	5 047 201,02
H. Pozostałe koszty operacyjne	10	8 901 332,69	15 897 356,94
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
III. Inne koszty operacyjne		8 901 332,69	15 897 356,94
I. Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		103 615 064,01	259 683 443,20
J. Przychody finansowe	11	857 990,98	1 134 695,49
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		857 990,98	1 116 153,24
- od jednostek powiązanych		651 648,67	1 035 049,10
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
V. Inne		-	18 542,25
K. Koszty finansowe	12	43 683 707,03	35 427 867,54
I. Odsetki		24 389 578,11	25 819 994,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		2 877 526,59	1 547 295,12
IV. Inne		16 416 602,33	8 060 578,42
L. Zysk/ (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		-15 281 535,72	-101 461 694,76
M. Zysk/ (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K±L)		45 507 812,24	123 928 576,39
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		8 904 871,74	30 161 152,63
R. Zysk/ (strata) brutto (M – N + O ± P)		54 412 683,98	154 089 729,02
S. Podatek dochodowy		14 167 029,96	49 981 405,23
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
U. Zyski/ (straty) mniejszości		12 367 027,74	30 474 703,55
W. Zysk/ (strata) netto (R–S–T+/- U)		27 878 626,28	73 633 620,24

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	768 855 384,14	686 103 561,90
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	768 855 384,14	686 103 561,90
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
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał rezerwowy	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	12 950,04
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych	-	12 950,04
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
5. Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	-	304 627,14
5.1. Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	201 534,22	- 103 092,92
a) zwiększenie (z tytułu)	392 637,33	- 103 092,92
- przeliczenia kapitałów jednostek zależnych,	392 637,33	- 103 092,92
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.2. Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	594 171,55	201 534,22
6. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	564 919 354,79	482 051 489,59
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	564 919 354,79	482 051 489,59
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	564 919 354,79	482 051 489,59
a) zwiększenie (z tytułu)	-	9 234 244,96
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	12 950,04
- płatności na bazie akcji	-	9 221 294,92
b) zmniejszenie (z tytułu)	17 092 589,41	-
- przeniesienie wyniku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy/rezerwowy	-	-
- dywidenda	17 092 589,41	-
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	547 826 765,38	491 285 734,55
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	547 826 765,38	491 285 734,55
7. Wynik netto	27 878 626,28	73 633 620,24
a) zysk netto	27 878 626,28	73 633 620,24
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	780 034 058,34	768 855 384,14
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	780 034 058,34	757 985 817,83

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

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk/ (strata) netto	27 878 626,28	73 633 620,24
II. Korekty razem	-29 701 110,22	-107 350 432,45
1. Zysk/ (strata) udziałowców mniejszościowych	12 367 027,74	30 474 703,55
2. Zysk/ (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	- 8 904 871,74	- 30 161 152,63
3. Amortyzacja	3 001 269,66	3 367 509,88
4. Odpisy wartości firmy	-	-
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
6. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych	13 112 969,08	3 703 513,79
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	24 156 171,51	24 487 127,15
8. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej	- 117 901 735,25	-295 101 773,89
9. Zmiana stanu rezerw	22 385 312,48	14 125 929,77
10. Zmiana stanu zapasów	- 2 116 379,57	2 335 497,20
11. Zmiana stanu należności	16 166 891,40	197 746,09
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 069 241,20	23 077 583,73
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-23 228 324,42	5 588 762,74
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	18 191 317,69	110 554 120,18
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	- 1 822 483,94	- 33 716 812,20
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	6 557 717,39	4 036 725,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	6 557 717,39	4 036 725,00
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności	4 062 537,50	-
b) w pozostałych jednostkach	2 495 179,89	4 036 725,00
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	2 415 622,18	4 036 725,00
- odsetki	79 557,71	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	381 684 720,83	621 940 659,48
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	9 111 228,64	28 335 429,95
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	371 529 492,19	591 060 815,29
3. Na aktywa finansowe, w tym:	45 000,00	2 440 544,00
a) w jednostkach wycenianych metoda praw własności	-	-
b) w pozostałych jednostkach	45 000,00	2 440 544,00
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	45 000,00	2 440 544,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	999 000,00	103 870,24
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 375 127 003,44	- 617 903 934,48

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

Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	690 781 064,96	975 456 046,77
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	529 596 086,29	573 962 770,53
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	93 528 466,76	97 298 565,00
4. Inne wpływy finansowe	67 656 511,91	304 194 711,24
II. Wydatki	349 931 726,93	170 659 519,07
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	17 092 589,41	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	235 034 630,04	64 236 992,64
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	9 641 000,00	2 700 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	622 434,60	1 322 615,12
8. Odsetki	19 136 867,77	20 058 306,63
9. Inne wydatki finansowe	68 404 205,11	82 341 604,68
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	340 849 338,03	804 796 527,70
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	- 36 100 149,35	153 175 781,01
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	- 36 100 149,35	153 175 781,01
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	184 260 294,32	31 084 513,31
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	148 160 144,97	184 260 294,32
- o ograniczonej możliwości dysponowania	44 149 290,56	45 481 626,99

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

Do dnia sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres obrotowy, to jest do dnia 30 września 2022 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 za bieżący okres sprawozdawczy.

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

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia Sprawozdania za okres obrotowy, to jest do dnia 30 września 2022 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. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku

	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii łądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa									
Saldo otwarcia	2 724 992,12	-	69 122 689,01	7 395 021,51	6 651 859,13	5 491 040,07	22 610 429,99	26 097,56	114 022 129,39
Zwiększenia, w tym:	-	-	6 665 942,46	1 159 659,75	262 343,61	620 001,38	318 120,74	68 165,93	9 094 233,87
Nabycie	-	-	6 665 942,46	1 159 659,75	262 343,61	620 001,38	318 120,74	68 165,93	9 094 233,87
Transfery	1 347 444,95	-	1 713 173,44	16 691 420,70	-	-	-19 752 039,09	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	180 935,16	-	80 079,18	-	26 097,56	287 111,90
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	180 935,16	-	80 079,18	-	-	261 014,34
Inne	-	-	-	-	-	-	-	26 097,56	26 097,56
Różnice kursowe z przeliczenia	48 108,31	-	428 967,90	87 926,62	6 018,68	83 217,97	-	-	654 239,48
Saldo zamknięcia	4 120 545,38	-	77 930 772,81	25 153 093,42	6 920 221,42	6 114 180,24	3 176 511,64	68 165,93	123 483 490,83
Umorzenie									
Saldo otwarcia	-	-	463 907,10	2 457 805,77	3 300 054,89	733 899,09	-	-	6 955 666,85
Zwiększenia, w tym:	-	-	1 090 026,55	932 480,27	770 069,22	208 693,62	-	-	3 001 269,66
Amortyzacja okresu	-	-	1 090 026,55	932 480,27	770 069,22	208 693,62	-	-	3 001 269,66
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	176 843,29	-	75 811,28	-	-	252 654,57
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	176 843,29	-	75 811,28	-	-	252 654,57
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	3 245,12	1 523,72	2 676,85	-	-	7 445,69
Saldo zamknięcia	-	-	1 553 933,66	3 216 687,87	4 071 647,83	869 458,28	-	-	9 711 727,64
Odpisy aktualizujące									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto									
Saldo otwarcia	2 724 992,12	-	68 658 781,91	4 937 215,74	3 351 804,24	4 757 140,98	22 610 429,99	26 097,56	107 066 462,53
Saldo zamknięcia	4 120 545,38	-	76 376 839,15	21 936 405,55	2 848 573,59	5 244 721,96	3 176 511,64	68 165,93	113 771 763,20

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Grunty	w tym: Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość początkowa									
Saldo otwarcia	2 734 116,71	-	15 962 570,12	5 666 459,56	5 684 119,21	2 659 032,39	2 875 320,36	2 370 576,61	37 952 194,96
Zwiększenia, w tym:	-	-	51 289 999,48	1 194 574,11	1 080 993,70	2 842 413,31	19 838 675,26	26 097,56	76 272 753,42
Nabycie	-	-	3 548 133,42	1 194 574,11	1 080 993,70	2 842 413,31	19 838 675,26	26 097,56	28 530 887,36
Inne*	-	-	47 741 866,06	-	-	-	-	-	47 741 866,06
Transfery	-	-	1 897 337,35	547 606,20	-	-	-93 527,57	-2 351 415,98	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	6 028,45	114 459,00	-	-	-	120 487,45
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	6 028,45	114 459,00	-	-	-	120 487,45
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-9 124,59	-	-27 217,94	-7 589,91	1 205,22	-10 405,63	-10 038,06	-19 160,63	-82 331,54
Saldo zamknięcia	2 724 992,12	-	69 122 689,01	7 395 021,51	6 651 859,13	5 491 040,07	22 610 429,99	26 097,56	114 022 129,39
Umorzenie									
Saldo otwarcia	-	-	-	1 505 682,99	1 827 596,91	527 772,78	-	-	3 861 052,68
Zwiększenia, w tym:	-	-	463 907,10	958 986,24	1 518 287,84	206 289,62	-	-	3 147 470,80
Amortyzacja okresu	-	-	463 907,10	958 986,24	1 518 287,84	206 289,62	-	-	3 147 470,80
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	6 028,45	45 783,55	-	-	-	51 812,00
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	6 028,45	45 783,55	-	-	-	51 812,00
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	-835,01	-46,31	-163,31	-	-	-1 044,63
Saldo zamknięcia	-	-	463 907,10	2 457 805,77	3 300 054,89	733 899,09	-	-	6 955 666,85
Odpisy aktualizujące									
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto									
Saldo otwarcia	2 734 116,71	-	15 962 570,12	4 160 776,57	3 856 522,30	2 131 259,61	2 875 320,36	2 370 576,61	34 091 142,28
Saldo zamknięcia	2 724 992,12	-	68 658 781,91	4 937 215,74	3 351 804,24	4 757 140,98	22 610 429,99	26 097,56	107 066 462,53

*W ramach innych zwiększeń została zaprezentowana zmiana klasyfikacji nakładów na salę konferencyjno-koncertową z nieruchomości inwestycyjnych.

5. INWESTYCJE

5.1. Inwestycje długoterminowe

Nieruchomości inwestycyjne za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku

	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A, Gdańsk	Ocean Office Park A, Kraków	Cavatina Hall (część biurowa), Bielsko - Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Inwestycje w realizacji***	Razem
Saldo otwarcia	181 416 341,75	314 211 979,60	42 702 218,87	85 301 655,95	143 528 229,83	124 989 270,22	83 097 676,31	-	-	1 112 279 190,60	2 087 526 563,13
Zwiększenia, w tym:	11 014 764,27	1 289 213,62	2 160 996,51	7 067 567,77	3 249 767,27	8 449 484,94	3 181 338,51	74 110 006,63	18 438 381,08	346 087 872,74	475 049 393,34
Nabycie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)**	-	-	1 592 430,41	150 788,95	-	137 002,35	-	10 238 139,90	8 177 245,43	103 484 468,21	123 780 075,24
Poniesienie nakładów	10 723 399,50	1 289 213,62	459 337,16	6 660 686,15	2 831 156,33	8 217 981,18	3 140 959,32	63 714 494,62	10 022 181,49	242 603 404,53	349 662 813,91
Inne	291 364,77	-	109 228,94	256 092,67	418 610,94	94 501,41	40 379,19	157 372,11	238 954,16	-	1 606 504,19
Transfery*	-	-	-	-	-	-	-	435 639 621,14	43 195 290,07	-478 834 911,21	-
Zmniejszenia, w tym:	4 207 113,03	359 313,22	-	-	483 315,55	-	1 000 699,96	-	-	105 089 972,54	111 140 414,30
Sprzedaż/Splata pożyczek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)**	4 207 113,03	187 211,44	-	-	483 315,55	-	1 000 699,96	-	-	-	5 878 339,98
Inne***	-	172 101,78	-	-	-	-	-	-	-	105 089 972,54	105 262 074,32
Saldo zamknięcia, w tym:	188 223 992,99	315 141 880,00	44 863 215,38	92 369 223,72	146 294 681,55	133 438 755,16	85 278 314,86	509 749 627,77	61 633 671,15	874 442 179,59	2 451 435 542,17
Wyceniane w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	347 610 248,60	347 610 248,60

* Transfer obejmuje wartość nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

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

*** Z uwagi na rozpoczęcie sprzedaży mieszkań klientom indywidualnym w pierwszej połowie 2022 roku w nieruchomości mieszkaniowej Quorum C zmieniona została jej klasyfikacja. Na dzień bilansowy nakłady inwestycyjne związane z tą nieruchomością są prezentowane w ramach zapasów.

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

Pozostałe inwestycje długoterminowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 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	60 798 928,24	25 043 809,26	511 674,39	3 976 139,77	90 330 551,66
Zwiększenia, w tym:	8 904 871,74	1 060 233,78	20 162,22	999 000,00	10 984 267,74
Nabycie/udzielenie pożyczek	-	648 688,82	20 162,22	999 000,00	1 667 851,04
Aktualizacja wartości (wycena)	8 904 871,74	-	-	-	8 904 871,74
Poniesienie nakładów	-	-	-	-	-
Inne	-	411 544,96	-	-	411 544,96
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	4 062 537,50	-	-	4 062 537,50
Sprzedaż/spłata pożyczek	-	4 062 537,50	-	-	4 062 537,50
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	69 703 799,98	22 041 505,54	531 836,61	4 975 139,77	97 252 281,90

* 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.

Nieruchomości inwestycyjne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A, Kraków	Cavatina Hall A, Bielsko - Biała***	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:	14 483 456,19	7 120 151,12	12 473 223,24	16 518 594,12	40 734 686,78	51 191 254,19	62 945 188,40	737 210 189,58	942 676 743,62
Aktualizacja wartości (wycena)**	6 085 718,63	4 633 323,64	4 127 310,95	10 512 663,61	16 805 489,88	30 961 326,62	23 859 817,28	198 172 416,82	295 158 067,43
Poniesienie nakładów	7 853 661,80	2 486 827,48	7 470 061,15	6 005 930,51	23 039 240,24	19 398 054,33	37 390 922,14	539 037 772,76	642 682 470,41
Inne	544 075,76	-	875 851,14	-	889 956,66	831 873,24	1 694 448,98	-	4 836 205,78
Transfery*				68 783 061,83	102 793 543,05	73 798 016,03	67 894 353,97	-313 268 974,88	-
Zmniejszenia, w tym:	-	1 918 171,52	-	-	-	-	47 741 866,06	-	49 660 037,58
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne***	-	1 918 171,52	-	-	-	-	47 741 866,06	-	49 660 037,58
Saldo zamknięcia, w tym	181 416 341,76	314 211 979,60	42 702 218,86	85 301 655,95	143 528 229,83	124 989 270,22	83 097 676,31	1 112 279 190,60	2 087 526 563,13
wyceniane w koszcie wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	328 212 945,00	328 212 945,00

* Transfer obejmuje wartość nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

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

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

Pozostałe inwestycje długoterminowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności – udziały	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach wycenianych metodą praw własności oraz w pozostałych jednostkach - udzielone pożyczki	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:	31 786 127,27	1 834 197,65	-	103 870,24	33 724 195,16
Nabycie/udzielenie pożyczek	-	1 834 197,65	-	-	1 834 197,65
Aktualizacja wartości (wycena)	30 161 152,63	-	-	-	30 161 152,63
Poniesienie nakładów	-	-	-	103 870,24	103 870,24
Inne	1 624 974,64	-	-	-	1 624 974,64
Transfery	-	-317 704,11	-	-	-317 704,11
Zmniejszenia, w tym:	-	4 036 725,00	8,01	-	4 036 733,01
Sprzedaż/spłata pożyczek	-	4 036 725,00	-	-	4 036 725,00
Aktualizacja wartości (wycena)	-	-	-	-	-
Inne	-	-	8,01	-	8,01
Saldo zamknięcia	60 798 928,24	25 553 091,96	2 391,69	3 976 139,77	90 330 551,66

Poniższa tabela przedstawia uzyskane ceny sprzedaży (w przypadku nieruchomości sprzedanych) / wartości godziwe (w przypadku nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w wyniku Grupy do dnia 30 czerwca 2022 roku (w tys. PLN).

	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C	Equal Business Park D	Palio Office Park A	Ocean Office Park A	Cavatina Hall (część biurowo-usługowa)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	188 224	315 142	44 862	92 370	146 294	133 439	85 278	509 750	61 633
Skumulowana marża (skumulowany wynik z wyceny nieruchomości inwest.) ujęta w kapitałach własnych Grupy	77 423	140 245	16 662	33 587	60 795	46 407	22 859	162 157	17 726
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	41%	45%	37%	36%	42%	35%	27%	32%	29%

6. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Kredyty, pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	30 czerwca 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	1 046 376 561,57	733 173 134,20
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	144 131 571,18	113 865 234,97
Obligacje	213 524 698,02	115 773 812,66
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	992 440,38	1 600 209,80
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	3 648 168,02	2 526 768,43
Razem długoterminowe	1 408 673 439,17	966 939 160,06
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	69 635 607,60	106 637 545,14
Zobowiązania z tytułu pożyczek od jednostek pozostałych	88 818 923,12	71 349 735,19
Obligacje	-	9 793 103,01
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 834 628,67	1 501 842,92
Zobowiązania z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	33 889 644,69	5 835 515,64
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	7 546 565,19	34 649 159,61
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Razem krótkoterminowe	201 725 369,27	229 766 901,51

KREDYTY I POŻYCZKI

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

W dniu 4 lutego 2022 roku została częściowo uruchomiona pożyczka w kwocie 39 631 tys. PLN zawarta w dniu 13 grudnia 2021 roku przez spółkę zależną Cavatina SPV 12 Sp. z o.o. z PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych BIS 1 na maksymalną kwotę 116 800 tys. PLN, której celem jest finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu położonego we Wrocławiu. Termin spłaty przypada na dzień 30 stycznia 2025 roku.

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

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

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

W dniu 13 maja 2022 roku spółki zależne Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 19 Sp. z o.o. zawarły z Erste Group Bank AG z siedzibą w Wiedniu oraz z Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG z siedzibą w Wiedniu umowy kredytu, związanego z refinansowaniem i finansowaniem inwestycji w postaci budowy budynków biurowych Ocean Office A oraz Ocean Office B. Maksymalna kwota środków udostępnianych w ramach umowy wynosi łącznie 10 mln PLN (kredyt VAT) oraz 70 mln EUR (kredyt inwestycyjny i budowlany). Termin ostatecznej spłaty kredytu VAT przypada na 30 czerwca 2025 roku, kredytu inwestycyjnego 13 maja 2029 roku. W dniu 25 sierpnia 2022 roku Cavatina SPV 5 Sp. z o.o. spłaciła 21 mln EUR kredytu w związku ze sprzedażą nieruchomości Ocean Office Park A w Krakowie.

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

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

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

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

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 10 lutego 2022 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. 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 14 kwietnia 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki zależnej od Cavatina Sp. z o.o., tj. Resi Capital S.A. wyraziło zgodę na przyjęcie programu emisji obligacji, na podstawie którego Resi Capital S.A. w terminie 3 miesięcy od powzięcia przez Zarząd Resi Capital S.A. uchwały w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji – będzie mógł wyemitować obligacje zwykłe w transzach oznaczonych odpowiednio kolejnymi literami alfabetu, o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1 000 PLN, po cenie emisyjnej jednej obligacji równej 987 PLN, a łączna maksymalna liczba Obligacji emitowanych w ramach programu wynosić będzie do 65 000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej wszystkich Transz Obligacji nie wyższej niż 65 000 tys. PLN. W ramach pierwszej transzy serii A spółka wyemitowała w dniu 14 kwietnia 2022 roku 5 000 obligacji. Termin wykupu obligacji został określony na 4 (cztery) lata od dnia emisji obligacji pierwszej transzy. Celem emisji jest udzielenie pożyczek spółkom zależnym na sfinansowanie kosztów realizowanych przez nie inwestycji.

W dniu 26 kwietnia 2022 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę w przedmiocie emisji zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela z oprocentowaniem zmiennym serii EUR01. W dniu 16 maja 2022 roku Zarząd Spółki Cavatina Holding S.A. podjął uchwałę o wstępnej alokacji

25 000 obligacji na okaziciela serii EUR01 o wartości nominalnej 100 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 2 500 tys. EUR. W ramach emisji wyemitowanych zostało 25 000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 2 500 tys. EUR, termin wykupu serii EURO1 przypada na dzień 19 listopada 2025 roku. Spółka Cavatina Holding S.A. zamierza wprowadzić obligację na rynek ASO Catalyst.

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.

7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

	30 czerwiec 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	45 221 676,04	50 829 000,72
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	2 055 608,80	1 533 775,95
- przychody z tyt. najmu	1 893 007,17	1 533 775,95
Rozliczenie międzyokresowe niezafakturowanych kosztów realizacji inwestycji	43 133 016,85	49 062 745,92
Pozostałe	33 050,39	232 478,85
Rozliczenia międzyokresowe - razem	45 221 676,04	50 829 000,72

8. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w latach 2022 i 2021 była następująca:

Rodzaj działalności	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
1. sprzedaż usług	33 731 337,52	45 522 546,49
- najem powierzchni biurowych	26 836 389,29	38 652 597,77
- wykonanie aranżacji	3 302 939,54	1 735 138,13
- usługi pozostałe	3 592 008,69	5 134 810,59
2. sprzedaż towarów i materiałów	464 053,17	1 375 223,39
Przychody netto ze sprzedaży, razem	34 195 390,69	46 897 769,88

99,9% sprzedaży miała miejsce na terytorium Polski.

9. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Dotacje	-	49 961,86
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	117 901 735,25	295 101 773,89
- wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	117 901 735,25	295 101 773,89
Inne przychody operacyjne, w tym:	5 539 664,11	5 047 201,02
- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	106 107,44	1 331 406,46
- otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	473 374,72	-
- kary umowne	3 652 062,43	2 869 874,01
- inne	1 308 119,52	845 920,55
Pozostałe przychody operacyjne, razem	123 441 399,36	300 198 936,77

10. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Inne koszty operacyjne, w tym:	8 901 332,69	15 897 356,94
- koszty spraw spornych i napraw usterek	1 357 588,66	11 405 095,90
- darowizny	4 921 289,92	1 662 434,86
- odpisane należności	1 570 450,84	1 384 298,31
- inne	1 052 003,27	1 445 527,87
Pozostałe koszty operacyjne, razem	8 901 332,69	15 897 356,94

11. PRZYCHODY FINANSOWE

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Odsetki w tym:	857 990,98	1 116 153,24
- odsetki od pożyczek udzielonych	661 041,32	1 114 422,81
- odsetki od należności handlowych	287,92	-
- odsetki bankowe	196 661,74	1 730,43
Inne, w tym:	-	18 542,25
- pozostałe przychody finansowe	-	18 542,25
Przychody finansowe, razem	857 990,98	1 134 695,49

12. KOSZTY FINANSOWE

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku
Odsetki, w tym:	24 389 578,11	25 819 994,00
- odsetki dla pozostałych kontrahentów (otrzymane pożyczki)	2 972 533,70	6 274 526,91
- odsetki od zobowiązań handlowych	277 937,90	14 792,64
- odsetki budżetowe	32 593,43	115 382,25
- odsetki bankowe	17 023 308,08	15 761 492,10
- odsetki od obligacji	3 772 084,06	3 458 172,23
- zrealizowane instrumenty IRS	175 646,10	88 269,15
- odsetki pozostałe	135 474,84	107 358,72
Aktualizacja wartości aktywów finansowych, w tym:	2 877 526,59	1 547 295,12
- wycena instrumentów finansowych SWAP	2 877 526,59	1 547 295,12
Inne, w tym:	16 416 602,33	8 060 578,42
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	12 451 458,22	5 039 251,61
- koszty faktoringu	1 454 224,69	1 708 809,36
- pozostałe koszty finansowe	2 510 919,42	1 312 517,45
Koszty finansowe, razem	43 683 707,04	35 427 867,54

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

Warunki transakcji zawieranych przez Grupę ze stronami powiązаныmi w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2022 roku i w poprzednim roku obrotowym nie odbiegały od warunków rynkowych.

14. INSTRUMENTY FINANSOWE

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

15. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 27 lipca 2022 roku spółka zależna Cavatina GW Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę ramową dot. gwarancji bankowych na kwotę 30 000 tys. PLN. Okres obowiązywania umowy wygasa 31 lipca 2023 roku.

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

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 kwotę 4,8 mln EUR.

W dniu 17 sierpnia 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki zależnej Resi GW Sp. z o.o. wyraziło zgodę na ustanowienie zastawu zwykłego i zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Spółki oraz przejęcia lub zbycie udziałów przez zastawnika oraz zgody na przelew wierzytelności z umów o generalne wykonawstwo celem zabezpieczenia emisji obligacji Serii A.

W dniu 17 sierpnia 2022 Zarząd spółki zależnej Resi GW Sp. z o.o. podjął uchwałę o emisji 3 000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1 000,00 EUR każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 3 000 tys. EUR, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 975,00 EUR, oprocentowanych według stawki zmiennej, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 17 sierpnia 2026 roku. Środki pozyskane z emisji obligacji zostaną wykorzystane przez Emitenta na sfinansowanie robót budowlanych w ramach realizowanych inwestycji.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Sporządziła

.....
Dyrektor Działu Księgowości
Barbara Falewicz

Podpisy Zarządu

.....
Prezes Zarządu
Michał Dziuda

Kraków, 30 września 2022 roku