



CAVATINA

LOCAL · GLOBAL · HOLISTIC

GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA I KWARTAŁ ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU

KRAKÓW, DNIA 29 MAJA 2023 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	4
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	7
1. Informacje ogólne	8
2. Zmiany w składzie Grupy	9
3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	9
4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości	11
4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej	11
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym	11
6. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	12
7. Inne informacje, które zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej są istotne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań emitenta.....	12
8. Przychody z najmu i aranżacji.....	13
9. Informacje dotyczące segmentów działalności.....	13
10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty.....	13
11. Przychody i koszty finansowe	14
12. Podatek dochodowy	14
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	15
14. Zadłużenie	19
15. Pozostałe aktywa finansowe	20
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	20
17. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	20
18. Instrumenty finansowe	20
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	20
Pochodne instrumenty finansowe	21
19. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	22
20. Inwazja Rosji na Ukrainę.....	26
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	26

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU

		okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana	Nota		
Przychody z najmu i aranżacji	8	18 258	13 535
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(9 105)	(6 822)
Wynik z najmu i aranżacji		9 153	6 713
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	49 635	57 425
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		58 788	64 138
Przychody z pozostałych umów z klientami		52 433	-
Koszty pozostałych umów z klientami		(51 138)	-
Koszty ogólnego zarządu		(11 318)	(10 075)
Pozostałe przychody operacyjne		2 300	2 390
Pozostałe koszty operacyjne		(1 278)	(1 502)
Zysk z działalności operacyjnej		49 787	54 951
Przychody finansowe	11	5 352	435
Koszty finansowe	11	(18 001)	(21 306)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	617	3 315
Zysk brutto		37 755	37 395
Podatek dochodowy	12	(7 195)	(7 122)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		30 560	30 273
Zysk netto za okres		30 560	30 273
Inne całkowite dochody			
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		2	(9)
Inne całkowite dochody netto		2	(9)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		30 562	30 264
Zysk na jedną akcję:			
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		1,20	1,20
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		1,20	1,20

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 ROKU

	Nota	31 marca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		77	100
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		76 194	76 626
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 215 402	2 036 426
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	70 856	70 239
Pozostałe aktywa finansowe	15	19 128	21 601
Pozostałe aktywa niefinansowe		3 895	3 785
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		13 243	12 061
		2 481 220	2 303 263
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	15 049	64 531
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	7	111 779	71 669
Należności z tytułu podatku dochodowego		34	2 577
Pozostałe aktywa finansowe	15	78 443	73 241
Pozostałe aktywa niefinansowe	7	35 477	46 213
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	49 728	46 748
		290 510	304 979
SUMA AKTYWÓW		2 771 730	2 608 242
PASYWA			
Kapitał własny (przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej)			
Kapitał podstawowy		330 538	330 538
Kapitał z tyt. emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		90 395	90 395
Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej		(58)	(60)
Zyski zatrzymane		690 719	660 159
Kapitał własny ogółem		1 111 594	1 081 032
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	14	969 633	838 422
Obligacje	14	224 840	233 926
Zobowiązania inwestycyjne		24 846	24 844
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	27 308	30 064
Pozostałe zobowiązania finansowe	14	-	-
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		39 090	34 054
		1 285 717	1 161 310
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		21 256	22 181
Kredyty i pożyczki	14	166 448	176 771
Obligacje	14	9 540	-
Zobowiązania inwestycyjne		130 312	131 747
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	3 205	3 123
Pozostałe zobowiązania finansowe	14	32 008	25 659
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		8 450	5 918
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		2 152	302
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 048	199
		374 419	365 900
Zobowiązania ogółem		1 660 136	1 527 210
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 771 730	2 608 242

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU

	Nota	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		37 755	37 395
Korekty o pozycje:		(30 466)	(97 530)
Amortyzacja		1 527	771
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych		-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(49 635)	(57 425)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	17	(617)	(3 315)
Wycena instrumentów pochodnych		(2 056)	2 648
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		(51 866)	(4 816)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		49 482	(8 614)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		10 626	(30 321)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		3 457	(8 421)
Odsetki		14 956	10 134
Podatek dochodowy zapłacony		51	(11 050)
Pozostałe		(6 391)	12 879
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		7 289	(60 135)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		14 726	2 406
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		11 756	-
Spłata udzielonych pożyczek		2 701	2 326
Odsetki otrzymane		269	80
Pozostałe		-	-
Wydatki		130 648	186 957
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		1 075	5 125
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		129 363	181 832
Udzielenie pożyczek		210	-
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(115 922)	(184 551)

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

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU

Nota	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	159 409	471 239
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	137 332	400 169
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	38 905
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	22 077	32 165
Wydatki	47 796	294 677
Spłata pożyczek/kredytów	26 443	250 513
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 500	-
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	13 672	36 779
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	807	669
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	283	254
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	4 091	6 462
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	111 613	176 562
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 980	(68 124)
Środki pieniężne na początek okresu	46 748	132 025
Środki pieniężne na koniec okresu	49 728	63 901

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU (NIEBADANE)

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2023 roku	330 538	90 395	(60)	660 159	1 081 032
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	30 560	30 560
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	2	-	2
Całkowity dochód za okres	-	-	2	30 560	30 562
Na dzień 31 marca 2023 roku	330 538	90 395	(58)	690 719	1 111 594

ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU (NIEBADANE)

Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia jednostki zagranicznej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny ogółem
Na dzień 1 stycznia 2022 roku	323 677	83 356	(50)	574 940	981 923
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	30 273	30 273
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(9)	-	(9)
Całkowity dochód za okres	-	-	(9)	30 273	30 264
Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji	5 6 861	6 334	-	(13 195)	-
Na dzień 31 marca 2022 roku	330 538	90 395	(54)	663 285	1 084 164

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

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

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

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

Czas trwania Jednostki Dominującej oraz jej jednostek zależnych jest nieoznaczony.

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

Grupa koncentruje się na realizacji dużych biurowych, komercyjnych projektów deweloperskich, których powierzchnia wynosi od 20 tys. m² GLA (pojedyncze budynki) do 100 tys. m² GLA (kompleksy budynków biurowych, tzw. parki biurowe). Obiekty realizowane przez Grupę to wyłącznie obiekty klasy A. Grupa realizuje również tzw. projekty wielofunkcyjne (ang. mixed-use), w których powierzchnia biurowa jest zintegrowana z obiektami pełniącymi inne funkcje, np. kulturalne (sala koncertowo-konferencyjna) lub mieszkaniowe, przy czym za realizację części mieszkaniowych jest odpowiedzialna Grupa Kapitałowa Resi Capital S.A., której właścicielem jest Cavatina Group S.A., będąca akcjonariuszem większościowym Jednostki Dominującej. Grupa realizuje również mniejsze projekty, położone w najlepszych lokalizacjach, o bardzo wysokim standardzie estetyki i wykończenia (tzw. projekty butikowe).

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku i, w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2022 roku.

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

2. Zmiany w składzie Grupy

Dnia 31 stycznia 2023 roku został ogłoszony plan połączenia, na mocy którego Cavatina SPV 23 Sp. z o.o. jako spółka przejmująca połączy się ze spółkami przejmowanymi: Cavatina SPV 27 Sp. z o.o., Cavatina SPV 28 Sp. z o.o., Cavatina SPV 30 Sp. z o.o. oraz Cavatina SPV 31 Sp. z o.o. w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH – tj. poprzez przeniesienie całych majątków spółek przejmowanych na spółkę przejmującą za udziały, które spółka przejmująca przyzna jednemu wspólnikowi spółek przejmowanych, z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej. W wyniku połączenia, stosownie do art. 493 §1 KSH, spółki przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego z dniem wykreślenia z rejestru przedsiębiorców. W dniu 31 marca 2023 roku KRS wydał postanowienie o zatwierdzeniu połączenia powyższych podmiotów. W kwietniu 2023 roku spółki zostały wykreślone z rejestru.

Poza powyżej opisanym połączeniem jednostek zależnych, do dnia zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skład Grupy nie uległ zmianie.

Metodą pełną konsolidowane są wszystkie spółki kontrolowane przez Grupę (w przypadku Grupy są to wszystkie spółki zależne, w których Jednostka Dominująca posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów), a jednostki współkontrolowane konsolidowane są metodą praw własności. Na dzień 31 marca 2023 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 46 jednostek kontrolowanych przez Grupę i jedna jednostka współkontrolowana.

3. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok 2022 zatwierdzonym do publikacji w dniu 26 kwietnia 2023 roku.

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

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

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 83 909 tys. PLN, które wynikają z ponoszenia 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 104 434 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają prolongacie oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 6 469 tys. PLN. Na ujemne kapitały obrotowe netto istotny wpływ mają również zobowiązania wobec podwykonawców wykonujących poszczególne zakresy prac na realizowanych przez Grupę inwestycjach, w kwocie 130 312 tys. PLN, 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 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, w szczególności w obszarze dostępnych dla Grupy źródeł finansowania (również w kontekście poziomów wskaźników finansowych do których przestrzegania zobowiązania jest Grupa) oraz planowanych harmonogramów realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych, jak i oczekiwania co do sytuacji rynkowo-gospodarczej.

Po stronie wpływów ujętych w prognozie, najważniejsze kategorie to:

- przepływy, które są zabezpieczone podpisanymi umowami, a które to stanowią znaczącą część zaplanowanych wpływów finansowych, z których Grupa może skorzystać m. in. w oparciu o odpowiednie zaawansowanie ponoszonych nakładów inwestycyjnych;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), zawarte z wiodącymi instytucjami finansującymi nieruchomości komercyjne na rynku polskim, z którymi Grupa ma ugruntowaną współpracę, w oparciu o które Grupa w niedługim czasie oczekuje podpisania umów;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednajmu i zaawansowaniem realizowanych prac, a dla których Grupa nie posiada jeszcze podpisanych wstępnych warunków finansowania, ale których podpisanie jest wysoce prawdopodobne na bazie zaawansowanych rozmów z instytucjami zainteresowanymi ich finansowaniem oraz bardzo wysokich poziomów przednajmu,
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*), w zakresie projektów które nie charakteryzują się jeszcze wysokim poziomem przednajmu (uruchomienie finansowania będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia odpowiednio wysokiego poziomu przednajmu),
- przepływy związane ze sprzedażą wybranych ukończonych i w znacznym stopniu skomercjalizowanych i dobrze zlokalizowanych projektów,
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji na podstawie zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 marca 2023 roku prospektu podstawowego, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w euro (w oparciu prospekt zatwierdzony Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 10 stycznia 2022 roku, Grupa wyemitowała obligacje o wartości nominalne 117,4 mln PLN),
- przepływy w związku ze sprzedażą gruntów i nakładów związanych z projektami mieszkaniowymi,
- przepływy związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu najmu.

Prognoza zakłada również utrzymywanie na poziomie zbliżonym do obecnego zadłużenia z tytułu kredytów obrotowych, zgodnie z dotychczasową historią i doświadczeniami Grupy.

Po stronie wydatków kluczowe znaczenie mają planowane nakłady inwestycyjne. W tym obszarze Grupę wspiera możliwość elastycznego zarządzania procesem inwestycyjnym (przede wszystkim na skutek zachowania w Grupie kompetencji związanych z generalnym wykonawstwem), w tym, w razie takiej konieczności, możliwość zmiany harmonogramu realizacji zaplanowanych inwestycji, dla których nie zostały jeszcze zawarte pierwsze umowy najmu, co pozwala na efektywne dopasowywanie tempa realizowanych wydatków inwestycyjnych do stopnia zapewnienia źródeł ich finansowania.

Realizacja prognozy w oparciu o powyższe zdarzenia jest obarczona ryzykiem wynikającym z możliwości

opóźnienia tychże zdarzeń względem planu lub nie pozyskania finansowania w założonych wartościach oraz źródłach ich pochodzenia. Ze względu na zawarte umowy, podpisane wstępne warunki finansowania (*term-sheets*) oraz obecny poziom zaawansowania procesów pozyskiwania finansowania, poziom takiego ryzyka został oceniony przez Zarząd jako nie powodujący istotnej niepewności w obszarze kontynuacji działalności. Niemniej, w razie takiej potrzeby Grupa będzie korzystać z dostępnych dla niej alternatywnych możliwości zapewniania finansowania dalszej działalności, które nie zostały uwzględnione w przygotowanej prognozie, takich jak częściowe refinansowanie wydatków poniesionych na zakup bardzo dobrze położonych gruntów (również poprzez emisję obligacji zabezpieczonych do wybranej grupy inwestorów instytucjonalnych) z banku ziemi Grupy, atrakcyjnych z punktu widzenia potencjalnych inwestorów, które są wolne od jakichkolwiek obciążeń lub sprzedaż części posiadanych aktywów. Zarząd ocenia powyższe alternatywne możliwości zapewniania finansowania jako możliwe do realizacji w odpowiednim czasie między innymi na podstawie doświadczeń historycznych, analizie transakcji rynkowych, które miały miejsce w ostatnim czasie jak i analizie statusu rozmów z parterami Grupy w wyżej wymienionych obszarach.

Ocena powyższych zdarzeń jest kluczowa dla oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności. Zarząd, w oparciu o własne doświadczenia i obserwacje sytuacji rynkowej, dokonał takiej oceny w ramach wewnętrznej analizy i jest przekonany, iż przyjęte założenia przy przygotowywaniu projekcji finansowych są możliwe do zrealizowania. Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa realizuje przyjęte założenia w zakresie postępu prac budowlanych, pozyskiwania najemców oraz finansowania bez znaczących odchyień w stosunku do planu. Mając na uwadze przedstawione powyżej kwestie, Zarząd stwierdza, iż nie istnieje istotna niepewność kontynuacji działalności i przygotował niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przy założeniu, że jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, będą prowadziły działalność w niezmiennym istotnie zakresie.

4. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2022 z wyjątkiem zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku i później. Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2023 roku, nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie.

4.1. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
EUR	4,6755	4,6899

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

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2023 roku spółki zależne Cavatina SPV 13 Sp. z o.o., Cavatina SPV 19 Sp. z o.o., uzyskały pozwolenie na użytkowanie budynków odpowiednio Cavatina Hall B w Bielsku-Białej o powierzchni 4,8 tys. m² GLA oraz Ocean Office B w Krakowie o powierzchni 28,5 tys. m²

GLA. Zakończono również prace remontowo-budowlane nieruchomości inwestycyjnej WiMa D, co w myśl przepisów prawa budowlanego oznacza, że wyżej wymieniona nieruchomość może być użytkowana.

POZYSKANIE NOWYCH ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA DŁUŻNEGO

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

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

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

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

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

Wzrost należności na dzień 31 marca 2023 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2022 wynika przede wszystkim ze sprzedaży w I kwartale 2023 roku przez spółkę Cavatina GW Sp. z o.o. do jednostek powiązanych z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. nakładów poniesionych na inwestycje mieszkaniowe w kwocie 52 433 tys. PLN.

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

8. Przychody z najmu i aranżacji

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

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	14 838	9 946
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	3 420	3 589
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	3 365	2 433
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	55	1 156
Razem przychody z najmu i aranżacji	18 258	13 535
Przychody z pozostałych umów z klientami, w tym:	52 433	-
- przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi (rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia)	52 433	-
Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej	70 691	13 535

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

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

10. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

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

11. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	327	320
Odsetki pozostałe	3	-
Dodatnie różnice kursowe	2 966	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2 056	-
Pozostałe przychody finansowe	-	115
Przychody finansowe ogółem	5 352	435

Koszty finansowe

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	11 364	9 057
Odsetki od obligacji	3 636	1 143
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	283	254
Pozostałe odsetki	42	442
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	-	99
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	2 648
Ujemne różnice kursowe	-	5 900
Koszty faktoringu	292	255
Inne koszty finansowe	2 384	1 508
Koszty finansowe ogółem	18 001	21 306

12. Podatek dochodowy

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

	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	37 755	37 395
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	7 173	7 105
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	7 195	7 122
Różnica, w tym:	22	17
- wynikająca z różnic trwałych	22	17

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone										Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko-Biała (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź		
Saldo otwarcia, w tym:	45 439	103 587	147 774	90 446	562 426	60 397	184 672	-	-	-	841 685	2 036 426
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	375	263	1 275	123	1 766	-	-	-	21 002	24 945
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	45 298	103 587	147 399	90 183	561 151	60 274	182 906	-	-	-	346 152	1 536 950
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	474 531	474 531
Zwiększenia, w tym:	213	1 523	4 875	1 555	19 607	725	9 402	7 975	63 225	2 915	71 284	183 299
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	66	-	-	-	-	-	-	-	66
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	1 563	2 051	48 477	-	-	52 091
Nakłady inwestycyjne	105	383	4 389	1 256	14 254	523	7 019	5 858	14 188	2 915	71 284	122 174
Inne	108	1 140	486	233	5 353	202	820	66	560	-	-	8 968
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	33 535	213 954	13 397	(260 886)	-
Zmniejszenia, w tym:	137	324	744	271	1 856	121	-	-	-	20	850	4 323
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	249	-	707	62	-	-	-	-	850	1 868
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	137	324	495	271	1 149	59	-	-	-	20	-	2 455
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, w tym:	45 515	104 786	151 905	91 730	580 177	61 001	194 074	41 510	277 179	16 292	651 233	2 215 402
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	126	329	568	61	1 766	-	1 282	111	18 759	23 143
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	45 374	104 786	151 779	91 401	579 609	60 940	192 308	41 510	275 897	16 181	-	1 559 785
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	632 474	632 474

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 252 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 26 969 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 3 miesięcy 2023 roku wyniosły 11 916 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone										Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A Kraków	Cavatina Hall Bielsko - Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław		
Saldo otwarcia, w tym:	183 144	314 212	42 843	85 302	143 902	125 705	83 361	-	-	-	925 383	1 903 852
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	1 727	-	141	-	375	716	263	-	-	-	25 440	28 662
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	181 417	314 212	42 702	85 302	143 527	124 989	83 098	-	-	-	674 713	1 649 960
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	225 230	225 230
Zwiększenia, w tym:	11 905	2 955	2 596	18 285	7 373	23 258	7 236	125 511	17 100	91 252	491 771	799 242
Prawo do użytkow. aktywów	-	-	-	-	-	-	-	-	21	-	542	563
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	1 828	1 538	-	137	-	120	2 470	35 800	67 834	109 727
Nakłady inwestycyjne	11 614	2 955	587	15 216	6 279	23 026	5 195	115 534	14 162	55 008	423 395	672 971
Inne	291	-	181	1 531	1 094	95	2 041	9 857	447	444	-	15 981
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	436 915	43 297	93 420	(573 632)	-
Zmniejszenia, w tym:	195 049	317 167	-	-	3 501	148 963	151	-	-	-	1 837	666 668
Prawo do użytkow. aktywów	1 727	-	-	-	-	716	-	-	-	-	1 837	4 280
Sprzedaż	189 115	316 759	-	-	-	148 247	-	-	-	-	-	654 121
Aktualizacja wartości godziwej	4 207	236	-	-	3 501	-	151	-	-	-	-	8 095
Inne	-	172	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172
Saldo zamknięcia, w tym:	-	-	45 439	103 587	147 774	-	90 446	562 426	60 397	184 672	841 685	2 036 426
odrębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	-	-	141	-	375	-	263	1 275	123	1 766	21 002	24 945
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	-	-	45 298	103 587	147 399	-	90 183	561 151	60 274	182 906	346 152	1 536 950
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	474 531	474 531

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujemowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 451 tys. PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 252 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w roku 2022 roku wyniosły 60 698 tys. PLN.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU (niebadane)

	Nieruchomości inwestycyjne zakończone								Nieruchomości inwestycyjne w budowie*	Razem
	Carbon Tower Wrocław	Tischnera Office Kraków	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Ocean Office Park A Kraków	Cavatina Hall Bielsko - Biała	Global Office Park A1, A2 Katowice		
Saldo otwarcia, w tym	183 144	314 212	42 843	85 302	143 903	125 705	83 361	-	925 382	1 903 852
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 727	-	141	-	375	716	263	-	25 440	28 662
wartość godziwa zgodnie z wyceną**	181 417	314 212	42 702	85 302	143 528	124 989	83 098	-	674 713	1 649 961
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	225 228	225 228
Zwiększenia, w tym:	6 903	283	643	3 552	2 988	3 811	657	47 658	157 978	224 473
Prawo do użytkowania aktywów (nabycie/aktualizacja wyceny)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	364	450	1 674	-	375	11 859	42 952	57 674
Nakłady inwestycyjne	6 612	283	153	3 046	1 167	3 716	282	35 799	115 026	166 084
Inne	291	-	126	56	147	95	-	-	-	715
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	436 915	(436 915)	-
Zmniejszenia, w tym:	-	251	-	-	-	170	22	-	-	443
Aktualizacja wartości godziwej	-	79	-	-	-	170	-	-	-	249
Inne	-	172	-	-	-	-	22	-	-	194
Saldo zamknięcia, w tym	190 047	314 244	43 486	88 854	146 891	129 346	83 996	484 573	646 445	2 127 882
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 727	-	141	-	375	716	263	1 275	24 165	28 662
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	188 320	314 244	43 345	88 854	146 516	128 630	83 733	483 298	293 656	1 770 596
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	328 624	328 624

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 451 tysięcy PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 16 167 tysięcy PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I kwartale 2022 roku wyniosły 8 214 tys. PLN.

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

Nieruchomości inwestycyjne zostały zakwalifikowane do poziomu trzeciego hierarchii wartości godziwej.

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

- na dzień 31 marca 2023 roku: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 83%, Ocean Office Park B – 43%, Global Office Park A – 77%, Palio Office Park A – 96%, Palio Office Park B – 31%, Quorum D – 63%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 61%, WIMA D – 100%.
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania: Global Office Park C - 100%, Equal Business Park D – 83%, Ocean Office Park B – 43 %, Global Office Park A – 77%, Palio Office Park A - 97%, Palio Office Park B – 33%, Quorum D – 63%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 72%, WIMA D – 100%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 31 marca 2023 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 31 marca 2023 roku.

	Global Office Park C Katowice	Equal Business Park D Kraków	Palio Office Park A Gdańsk	Cavatina Hall Bielsko - Biąta (biurowiec)	Global Office Park A1, A2 Katowice	Palio Office Park B Gdańsk	Quorum D Wrocław	Cavatina Hall B Bielsko-Biała	Ocean Office Park B Kraków	WiMa D Łódź
Cena sprzedaży	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wartość godziwa	45 374	104 786	151 779	91 401	579 609	60 940	192 308	41 510	275 897	16 181
Skumulowana marża*	16 761	33 841	57 282	22 587	148 872	12 383	53 404	6 908	107 589	3 127
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	37%	32%	38%	25%	26%	20%	28%	17%	39%	19%

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	49 635	57 425
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	49 636	57 425

14. Zadłużenie

	<i>31 marca 2023 roku</i> <i>(niebadane)</i>	<i>31 grudnia 2022 roku</i>
Kredyty	961 840	851 260
Pożyczki od jednostek powiązanych	-	-
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	174 241	163 933
Obligacje	234 380	233 926
Pochodne instrumenty finansowe	948	3 004
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	23 145	25 012
Pozostałe zobowiązania leasingowe	7 368	8 175
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	31 060	22 655
Zadłużenie razem, w tym:	1 432 982	1 307 965
- część długoterminowa	1 221 781	1 102 412
- część krótkoterminowa	211 201	205 553

KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 13 stycznia 2023 roku spółka Cavatina SPV 2 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z Perpetum 10 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 6 432 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 31 stycznia 2024 roku.

W dniu 17 stycznia 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 17 Sp. z o.o. zaciągnęła kredyt w Hypo Noe Landesbank Für Niederösterreich Und Wien AG z siedzibą w Austrii związany z refinansowaniem części nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku z inwestycją Quorum Office Park B we Wrocławiu na maksymalną kwotę 14 250 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 17 stycznia 2025 roku.

W dniu 2 lutego 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV13 Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego dla inwestycji położonej w Bielsku-Białej dla budynku Cavatina Hall B na kwotę maksymalną 30 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada na 25 czerwca 2034 roku.

W dniu 14 marca 2023 roku spółka Cavatina SPV 24 Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy pożyczki z QVP I SCSp z siedzibą w Luksemburgu przedłużający termin spłaty pożyczki w kwocie łącznej 3 061 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 9 marca 2024 roku.

W dniu 17 marca 2023 roku spółka Cavatina GW Sp. z o.o. podpisała umowę faktoringu odwrotnego z KUKA Finance S.A. z siedzibą w Warszawie w kwocie łącznej 10 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 17 marca 2024 roku.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 1 lutego 2023 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę o ustanowieniu w Spółce nowego programu emisji obligacji w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR. W dniu 29 marca 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny na podstawie którego zostanie przeprowadzona emisja obligacji w ramach Programu.

15. Pozostałe aktywa finansowe

	31 marca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Pożyczki udzielone	19 128	21 620
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	78 443	73 222
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	70 472	66 442
- kaucje wpłacone przez najemców	7 971	6 780
Razem	97 571	94 842
- długoterminowe	19 128	21 601
- krótkoterminowe	78 443	73 241

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

	31 marca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Środki pieniężne w banku	49 728	46 748
Razem	49 728	46 748

17. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności

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

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)
Wartość udziałów na 01.01.	70 239	60 799
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	617	3 315
Wartość udziałów na 31.03.	70 856	64 114

18. Instrumenty finansowe

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych

Według oceny Grupy wartość godziwa należności handlowych, zobowiązań z tytułu dostaw i usług, zobowiązań inwestycyjnych, krótkoterminowych pożyczek udzielonych oraz krótkoterminowych zobowiązań finansowych nie odbiega istotnie od wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności.

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

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

	31 marca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	948	3 004
Razem	948	3 004
- w tym część długoterminowa	-	-
- w tym część krótkoterminowa	948	3 004

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku (niebadane)
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	-	(99)
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	2 056	(2 648)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	2 056	(2 747)

19. Transakcje z podmiotami powiązanymi

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2023 ROKU (niebadane)

Transakcje spółek z Grupy z jednostkami powiązanymi	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyłacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	29	11	-	-	1 478	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	5	-	16	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	276	2	-	4	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	406	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	2	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	14	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	27	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	52	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	80	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	53 044	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	-	39	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	-	317	-	294	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	11	7	-	-	-	-	-
Razem	305	54 018	-	314	1 478	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 ROKU (niebadane)

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązanimi	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	7	2	-	-	2 408	1 712
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	4	710	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	321	224	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	92	4	-	-	-	411
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	35	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 041	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)*	20 040	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	57	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	3	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	9	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	53 378	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	62	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnie kontrolowana)	30	5	17 644	-	131	26
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Razem	89 752	367	18 578	-	2 539	2 149

* do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania 20 mln PLN zostało spłacone.

W pierwszym kwartale 2023 roku Grupa sprzedała na rzecz spółki z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. część poniesionych w latach ubiegłych nakładów na projekty mieszkaniowe w trakcie budowy.

Na podstawie porozumień zawartych z podmiotami z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. Grupa oczekuje, że powstałe w I kwartale 2023 roku należności ze sprzedaży nakładów oraz rozpoznane na poprzedni dzień bilansowy należności ze sprzedaży gruntów zostaną spłacone ze środków pieniężnych, które grupa kapitałowa Resi Capital S.A. pozyska ze sprzedaży mieszkań w ramach zrealizowanych projektów inwestycyjnych i/lub zewnętrznych źródeł finansowania.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2022 ROKU (niebadane)

	Zakupy	Sprzedaż (w tym pozostałe przychody operacyjne)	Odsetki – odniesione w koszty finansowe i zwiększające wartość nieruchomości inwestycyjnych	Odsetki - przychody finansowe	Pozostałe koszty finansowe	Pozostałe przychody finansowe	Wyłacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	9	73	1 864	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	68	1 343	-	292	-	-	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	20	10	-	11	-	-	-
Societa Agricola Pensieri di Cavatina Srl (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-	-
Resi Capital Sp. z o.o. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	27	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	12	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	40	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	55	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	10	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	16	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	5	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-	-
ReCap SPV 12 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3	-	-	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	39	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	11	-	-	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	29	26	-	8	-	-	-
Razem	132	1 710	1 864	311	-	-	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał zakończony dnia 31 marca 2023 roku
(w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 ROKU

	Należności z tytułu dostaw, robót i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	Pożyczki udzielone	Pożyczki otrzymane	Inne należności	Inne zobowiązania
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	7	-	-	-	2 554	3 205
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	7	695	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	4	10	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	32	-	-	-	-	412
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	11	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	31	-	-	-	-	-
ReCap SPV 2 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	16 041	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	20 065	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	9	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	69	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	2	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	2	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	9	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	317	-	-	-	-	67
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	68	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	55	4	20 359	-	77	29
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Razem	36 691	59	21 064	-	2 631	3 713

POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM POWIĄZANYM NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 ROKU (niebadane)

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Waluta	Należności z tytułu pożyczki (EUR)	Należności z tytułu pożyczki (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Group S.A.	PLN	-	224	Wibor + marża	21 listopada 2025 roku	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	691	Wibor + marża	3 kwietnia 2026 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	3 762	17 644	Wibor + marża	31 grudnia 2037 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Fundacja Fiducia	PLN	-	569	Wibor + marża	8 czerwca 2024 roku	brak
Razem w tym:				19 128			
- część długoterminowa				19 128			
- część krótkoterminowa				-			

20. Inwazja Rosji na Ukrainę

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

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

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

Co więcej, nieruchomości jako klasa aktywów, historycznie wykazywały zdolność do utrzymywania realnej wartości w warunkach podwyższonej inflacji. Na tej podstawie Grupa oczekuje, że rosnące koszty realizacji przełożą się również na wyższe bazowe stawki najmu, które bezpośrednio determinują możliwą do uzyskania cenę sprzedaży danego projektu. W zawieranych umowach najmu znajdują się klauzule stanowiące o indeksacji stawek najmu w oparciu o wskaźnik HICP dla strefy euro (czynsze denominowane są w EUR), co pozwala na podwyższanie dochodu operacyjnego netto poszczególnych projektów zasadniczo zgodnie z dynamiką inflacji w strefie euro.

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

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

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

21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

W dniu 11 maja 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 25 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A o łącznej wartości nominalnej do 25 mln PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 5 grudnia 2026 roku.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Falewicz
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Członek Zarządu

Kraków, dnia 29 maja 2023 roku

