



GRUPA KAPITAŁOWA CAVATINA HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAVATINA HOLDING S.A.
ZA I PÓŁROCZE ZAKOŃCZONE DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

KRAKÓW, DNIA 28 WRZEŚNIA 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	12
5. Najważniejsze zdarzenia w Grupie Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym	12
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.....	14
11. Przychody i koszty finansowe	14
12. Podatek dochodowy	15
13. Nieruchomości inwestycyjne.....	16
14. Zadłużenie	20
15. Pozostałe aktywa finansowe	21
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	21
17. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	21
18. Instrumenty finansowe	22
Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych	22
Pochodne instrumenty finansowe	22
19. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	23
20. Inwazja Rosji na Ukrainę.....	27
21. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	27

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ORAZ 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

		okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (niebadane)	okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (niebadane)
Działalność kontynuowana	Nota				
Przychody z najmu i aranżacji	8	39 830	21 572	30 183	16 648
Koszty związane z najmem i aranżacjami		(23 195)	(14 090)	(16 814)	(9 992)
Wynik z najmu i aranżacji		16 635	7 482	13 369	6 656
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	11 044	(38 591)	80 972	23 547
Zysk/strata z nieruchomości inwestycyjnych		27 679	(31 109)	94 341	30 203
Przychody z pozostałych umów z klientami		59 701	7 268	-	-
Koszty pozostałych umów z klientami		(57 864)	(6 726)	-	-
Koszty ogólnego zarządu		(21 630)	(10 312)	(23 366)	(13 291)
Pozostałe przychody operacyjne		4 050	1 750	8 118	5 728
Pozostałe koszty operacyjne		(6 678)	(5 400)	(6 941)	(5 439)
Zysk z działalności operacyjnej		5 258	(44 529)	72 152	17 201
Przychody finansowe	11	40 401	35 049	918	483
Koszty finansowe	11	(37 502)	(19 501)	(33 209)	(11 903)
Udział w zyskach jednostek współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	(1 138)	(1 755)	8 905	5 590
Zysk brutto		7 019	(30 736)	48 766	11 371
Podatek dochodowy	12	(805)	6 390	(9 593)	(2 471)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		6 214	(24 346)	39 173	8 900
Zysk netto za okres		6 214	(24 346)	39 173	8 900
Inne całkowite dochody					
<i>Pozycje, które mogą podlegać przeklasyfikowaniu do zysku w kolejnych okresach sprawozdawczych:</i>					
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		44	42	(14)	(5)
Inne całkowite dochody netto		44	42	(14)	(5)
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES		6 258	(24 304)	39 159	8 895
Zysk na jedną akcję:					
- podstawowy z zysku za okres (PLN)		0,24	(0,96)	1,55	0,35
- rozwodniony z zysku okres (PLN)		0,24	(0,96)	1,55	0,35

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 ROKU

	Nota	30 czerwca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa niematerialne		69	100
Wartość firmy		82 425	82 425
Rzeczowe aktywa trwałe		75 446	76 626
Nieruchomości inwestycyjne	13	2 252 342	2 036 426
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	17	69 101	70 239
Pozostałe aktywa finansowe	15	15 950	21 601
Pozostałe aktywa niefinansowe		3 872	3 785
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		21 323	12 061
		2 520 528	2 303 263
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19	29 020	64 531
Należności z tytułu najmu oraz pozostałe należności	7	25 840	71 669
Należności z tytułu podatku dochodowego		4 229	2 577
Pozostałe aktywa finansowe	15	92 460	73 241
Pozostałe aktywa niefinansowe		27 557	46 213
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	42 162	46 748
		221 268	304 979
SUMA AKTYWÓW		2 741 796	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		(16)	(60)
Zyski zatrzymane		666 373	660 159
Kapitał własny ogółem		1 087 290	1 081 032
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	14	904 100	838 422
Obligacje	14	227 163	233 926
Zobowiązania inwestycyjne		18 633	24 844
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	26 612	30 064
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		44 307	34 054
		1 220 815	1 161 310
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		26 199	22 181
Kredyty i pożyczki	14	218 992	176 771
Obligacje	14	28 832	-
Zobowiązania inwestycyjne		112 480	131 747
Zobowiązania z tytułu leasingu	14	2 696	3 123
Pozostałe zobowiązania finansowe	14	34 785	25 659
Pozostałe zobowiązania niefinansowe		7 155	5 918
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		2 202	302
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		350	199
		433 691	365 900
Zobowiązania ogółem		1 654 506	1 527 210
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		2 741 796	2 608 242

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

	Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		7 019	48 766
Korekty o pozycje:			
Amortyzacja		3 224	2 830
Koszty z tytułu płatności na bazie akcji własnych		-	-
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości	13	(11 044)	(80 972)
Udział w (zyskach) stratach netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	17	1 138	(8 905)
Wycena instrumentów pochodnych		(2 384)	2 878
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu najmu oraz pozostałych należności		18 038	(5 378)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		52 543	(13 502)
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu pozostałych aktywów		18 750	21 304
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z wyjątkiem kredytów i pożyczek		7 018	(9 436)
Odsetki		31 744	12 773
Podatek dochodowy zapłacony		(1 314)	(15 905)
Pozostałe	7	(53 105)	14 875
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		71 627	(30 672)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy		16 445	6 459
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		-	37
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		11 756	-
Spłata udzielonych pożyczek		3 895	4 401
Odsetki otrzymane		689	2 021
Pozostałe		105	-
Wydatki		238 625	330 664
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i aktywów niematerialnych		2 015	6 909
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne		236 254	323 755
Udzielenie pożyczek		356	-
Pozostałe		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(222 180)	(324 205)

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

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU

Nota	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	247 656	685 381
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	170 711	528 371
Emisja dłużnych papierów wartościowych	23 960	89 365
Otrzymane finansowanie w ramach faktoringu odwrotnego	52 985	67 645
Wydatki	101 689	367 306
Spłata pożyczek/kredytów	42 974	277 822
Wykup dłużnych papierów wartościowych	2 500	9 641
Faktoring odwrotny – płatności na rzecz faktora	42 684	68 404
Spłata głównej części zobowiązań z tytułu leasingu	1 624	1 151
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	614	317
Odsetki od kredytów, pożyczek oraz dłużnych papierów wartościowych	11 293	9 971
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	145 967	318 075
	-	
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4 586)	(36 802)
Środki pieniężne na początek okresu	46 748	132 025
Środki pieniężne na koniec okresu	42 162	95 223

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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	-	-	-	6 214	6 214
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	44	-	44
Całkowity dochód za okres	-	-	44	6 214	6 258
Na dzień 30 czerwca 2023 roku	330 538	90 395	(16)	666 373	1 087 290

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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	84 061	(45)	646 207	1 053 900
Zysk/(strata) netto za okres	-	-	-	39 173	39 173
Inne całkowite dochody netto za okres	-	-	(14)	-	(14)
Całkowity dochód za okres	-	-	(14)	39 173	39 159
Emisja akcji w ramach programu płatności na bazie akcji	6 861	6 334	-	(13 195)	-
Na dzień 30 czerwca 2022 roku	330 538	90 395	(59)	672 185	1 093 059

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 realizuje również projekty w obszarze mieszkań na sprzedaż, które charakteryzują się korzystnym rozkładem planowanych przepływów pieniężnych oraz potencjałem do generowania atrakcyjnych stóp zwrotów, jako uzupełnienie i wsparcie dla działalności w segmencie nieruchomości komercyjnych.

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, w przypadku części projektów, odpowiedzialna jest 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 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres 6 miesięcy oraz 3 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku i, w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej, na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Półroczny 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 połączyła 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 przyznała jednemu wspólnikowi spółek przejmowanych, z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej. W wyniku połączenia, stosownie do art. 493 §1 KSH, spółki przejmowane zostały 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.

Dnia 31 maja 2023 roku Spółka dominująca zakupiła 100% udziałów Spółki Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o.) od jednostki powiązanej Resi Capital S.A. za kwotę 25 tys. PLN.

Poza powyżej opisanymi zmianami, 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 30 czerwca 2023 roku w skład Grupy poza Jednostką Dominującą wchodziło 43 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 30 czerwca 2023 roku Grupa wykazuje ujemne kapitały obrotowe netto w wysokości 212 423 tys. PLN, które wynikają przede wszystkim 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 155 971 tys. PLN, które, zgodnie z historycznymi doświadczeniami Grupy podlegają

prolongacie oraz kredyty na finansowanie podatku VAT w wysokości 3 808 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 112 480 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, w kwocie ok. 137m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów w oparciu o podpisane wstępne warunki finansowania (term-sheets) oraz decyzje kredytowe, 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, w kwocie ok. 58m PLN;
- przepływy co do których dopiero oczekuje się podpisania stosownych umów, które charakteryzują się już wysokim poziomem przednamu 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 przednamu, w kwocie ok. 54m PLN;
- 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 przednamu (uruchomienie finansowania będzie możliwe pod warunkiem zapewnienia odpowiednio wysokiego poziomu przednamu), w kwocie ok. 47m PLN;
- przepływy wynikające z emisji jednej lub większej ilości serii obligacji, w tym 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 kwocie ok. 79m PLN;
- przepływy związane z podpisanymi umowami finansowania, które warunkowane są uzyskaniem odpowiedniego poziomu namu, w kwocie ok. 32m PLN;
- przepływy związane z rolowaniem zapadających zobowiązań finansowych innych niż kredyty obrotowe, w kwocie ok. 58m PLN;
- przepływy związane z przedsprzedażą realizowanych i planowanych projektów mieszkaniowych, w kwocie ok. 78m PLN.

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 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.

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. Przeliczenie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	30 czerwca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
EUR	4,4503	4,6899

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

UZYSKANIE POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 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.

DZIAŁALNOŚĆ W OBSZARZE MIESZKAŃ NA SPRZEDAŻ

Dnia 31 maja 2023 roku Spółka dominująca zakupiła 100% udziałów Spółki Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o.) od jednostki powiązanej Resi Capital S.A. Zakupiona spółka realizuje inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe WiMa Apartments w Łodzi, przeznaczone do sprzedaży. Projekt mieszkaniowy WiMa Apartments jest na wstępnym etapie realizacji. Od dnia przejścia kontroli do końca I półrocza 2023 roku Grupa nie poniosła istotnych nakładów na ten projekt.

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2023 roku Grupa sprzedała zapasy

dotyczące nakładów na projekty mieszkaniowe do grupy kapitałowej Resi Capital S.A. w łącznej kwocie 59 701 tys. PLN. Na dzień bilansowy zapasy obejmują nieruchomości mieszkaniowe WiMa Apartments realizowane przez Grupę Cavatina Holding.

Znaczny spadek należności wynika ze spłaty należności z tytułu sprzedaży gruntów przeznaczonych na projekty mieszkaniowe do podmiotów z grupy kapitałowej Resi Capital S.A.

W I półroczu 2023 roku kurs PLN w stosunku do EUR umocnił się o ponad 5%, co spowodowało powstanie istotnych dodatnich różnic kursowych równocześnie negatywnie wpływając na wycenę posiadanego portfela nieruchomości komercyjnych, które ze względu na generowanie przepływów z najmu w EUR wyceniane są również w tej walucie.

Dodatnie różnice kursowe w wysokości 32 mln, prezentowane są w pozostałych korektach w przepływach środków pieniężnych z działalności operacyjnej. Na wartość tej pozycji wpłynęło również zwiększenie pozostałych aktywów finansowych obejmujących depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia oraz kaucje wpłacone przez najemców.

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i>
Przychody z najmu (MSSF 16)	29 206	21 426
Przychody z umów z klientami (MSSF 15), w tym:	10 624	8 757
- przychody z tytułu service charge (rozpoznawane w trakcie świadczenia usługi)	8 486	5 454
- przychody z tytułu wykonania aranżacji (rozpoznawane po wykonaniu usługi)	2 138	3 303
Razem przychody z najmu i aranżacji	39 830	30 183
Przychody z pozostałych umów z klientami, w tym:	59 701	-
- przychody ze sprzedaży gruntów i nakładów inwestycyjnych związanych z projektami mieszkaniowymi (rozpoznawane w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia)	59 701	-
Razem przychody z podstawowej działalności operacyjnej	99 531	30 183

Sprzedaż jest realizowana wyłącznie na terytorium Polski.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

Do dnia 31 maja 2023 roku Grupa prowadziła działalność polegającą na budowaniu oraz komercjalizacji budynków biurowych w ramach jednego segmentu operacyjnego. Działalność Grupy jest prowadzona głównie przez jednostki celowe (SPV), które są właścicielami 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.

Z chwilą przejścia kontroli nad spółką zależną Cavatina WiMa Sp. z o.o. (dawniej ReCap SPV 2 Sp. z o.o.) Grupa rozpoczęła działalność polegającą na budowaniu oraz sprzedaży mieszkań. Od dnia przejścia kontroli do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka nie osiągnęła żadnych przychodów w nowym segmencie, nie poniosła jeszcze istotnych nakładów na budowę mieszkań, a wartość posiadanych aktywów związanych z realizacją mieszkań jest nieistotna w myśl zapisów MSR 8.

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i>
Odsetki od pożyczek udzielonych	638	674
Odsetki pozostałe	99	205
Dodatnie różnice kursowe	32 860	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2 384	-
Pozostałe przychody finansowe	4 420	39
Przychody finansowe ogółem	40 401	918

Koszty finansowe

	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i>
Odsetki od kredytów i pożyczek	24 252	13 083
Odsetki od obligacji	7 516	47
Odsetki od zobowiązań z tytułu umów leasingu	614	317
Pozostałe odsetki	70	309
Zrealizowane koszty instrumentów pochodnych	-	176
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	2 878
Ujemne różnice kursowe	-	12 766
Koszty faktoringu	1 051	211
Koszty otrzymanych poręczeń	2 130	919
Inne koszty finansowe	1 869	2 503
Koszty finansowe ogółem	37 502	33 209

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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i>
Zysk (strata) brutto za dany rok wykazany w rachunku wyników	7 019	48 766
Oczekiwane obciążenie zysku brutto podatkiem dochodowym (wg stawki 19%)	1 334	9 266
Podatek dochodowy wykazany w rachunku wyników	805	9 593
Różnica, w tym:	(529)	327
- wynikająca z różnic trwałych	433	327
- wynikająca z podatku minimalnego	(962)	-

13. Nieruchomości inwestycyjne

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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
odrzębnie 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:	301	3 327	12 394	1 556	26 402	808	10 923	7 176	54 740	5 040	157 626	280 293
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	66	-	-	-	-	-	-	-	66
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-	1 570	37 742	-	33 814	73 126
Nakłady inwestycyjne	117	1 684	11 873	1 374	19 904	560	9 049	5 606	15 097	5 040	123 812	194 116
Inne	184	1 643	521	116	6 498	248	1 874	-	1 901	-	-	12 985
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	33 535	213 954	13 397	(260 886)	-
Zmniejszenia, w tym:	1 329	5 569	2 985	4 529	35 160	4 178	9 166	40	-	183	1 238	64 377
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	249	-	707	62	-	-	-	-	1 238	2 256
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości godziwej	1 329	5 569	2 736	4 529	34 453	4 116	9 166	-	-	183	-	62 081
Inne	-	-	-	-	-	-	-	40	-	-	-	40
Saldo zamknięcia, w tym:	44 411	101 345	157 183	87 473	553 668	57 027	186 429	40 671	268 694	18 254	737 187	2 252 342
odrzębnie ujęte zobowiązanie z tyt. leasingu (PWUG)	141	-	126	329	568	61	1 766	-	1 282	111	18 371	22 755
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	44 270	101 345	157 057	87 144	553 100	56 966	184 663	40 671	267 412	18 143	149 993	1 660 764
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	568 823	568 823

* 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 30 945 tys. PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w okresie 6 miesięcy 2023 roku wyniosły 18 261 tys. PLN, z czego 12 881 tys. PLN wyniosła kwota kosztów finansowania ogólnego.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 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 półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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	Palio Office Park B Gdańsk		
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 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	143 527	124 989	83 098	-	-	674 713	1 649 960
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	225 230	225 230
Zwiększenia, w tym:	11 014	1 289	2 160	7 068	3 250	8 450	3 181	74 109	18 439	263 980	392 940
Aktualizacja wartości godziwej	-	-	1 592	151	-	137	-	10 238	7 755	66 978	86 851
Nakłady inwestycyjne	10 723	1 289	459	6 661	2 831	8 218	3 141	63 714	10 445	197 002	304 483
Inne	291	-	109	256	419	95	40	157	239	-	1 606
Transfery****	-	-	-	-	-	-	-	436 915	43 297	(480 212)	-
Zmniejszenia, w tym:	4 207	359	-	-	483	-	1 001	-	-	1	6 051
Prawo do użytkowania aktywów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Aktualizacja wartości godziwej	4 207	187	-	-	483	-	1 001	-	-	-	5 878
Inne	-	172	-	-	-	-	-	-	-	-	172
Saldo zamknięcia, w tym:	189 951	315 142	45 003	92 370	146 669	134 155	85 541	511 024	61 736	709 150	2 290 741
- odrębnie ujęte zobowiązanie z tytułu leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	1 727	-	141	-	375	716	263	1 274	103	24 062	28 661
wartość godziwa zgodnie z wyceną***	188 224	315 142	44 862	92 370	146 294	133 439	85 278	509 750	61 633	332 601	1 909 593
koszt wytworzenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	352 487	352 487

* Nieruchomości w budowie obejmują nieruchomości w budowie wyceniane według wartości godziwej oraz ujmowane według kosztu wytworzenia. ** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 15 647 tysięcy PLN. *** W tym aktywo z tytułu liniowego rozliczenia czynszu 17 082 tysięcy PLN. **** Transfer obejmuje wartość danej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansu otwarcia.

Koszty finansowania zewnętrznego ujęte w wartości nieruchomości w I półroczu 2022 roku wyniosły 30 947 tys. PLN.

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 30 czerwca 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 – 98%, Palio Office Park B – 33%, Quorum D – 63%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 72%, WIMA D – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Quorum A – 22%.
- na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania: Global Office Park C – 100%, Equal Business Park D – 83%, Ocean Office Park B – 45%, Global Office Park A – 87%, Palio Office Park A – 98%, Palio Office Park B – 68%, Quorum D – 66%, Cavatina Hall A – 100%, Cavatina Hall B – 72%, WIMA D – 100%, Ocean Office Park D – 100%, Quorum A – 22%.

Poniższa tabela przedstawia wartości godziwe (nieruchomości zakończonych będących własnością Grupy) na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz skumulowane marże (skumulowane wyniki z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) ujęte w całkowitych dochodach Grupy do dnia 30 czerwca 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	44 270	101 345	157 057	87 144	553 100	56 966	184 663	40 671	267 412	18 143
Skumulowana marża*	15 569	28 596	55 041	18 329	115 568	8 325	42 675	6 428	96 854	2 964
Skumulowana marża ujęta w relacji do wartości godziwej (%)	35%	28%	35%	21%	21%	15%	23%	16%	36%	16%

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

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)
Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	11 044	80 972
Zysk/strata z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	11 044	80 972

14. Zadłużenie

	30 czerwca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Kredyty	942 574	851 260
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 154	-
Pożyczki od jednostek niepowiązanych	179 364	163 933
Obligacje	255 995	233 926
Pochodne instrumenty finansowe	1 830	3 004
Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów	22 757	25 012
Pozostałe zobowiązania leasingowe	6 551	8 175
Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego	32 955	22 655
Zadłużenie razem, w tym:	1 443 180	1 307 965
- część długoterminowa	1 157 875	1 102 412
- część krótkoterminowa	285 305	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 SPV 13 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 KUKE 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 PLN 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.

Dnia 31 marca 2023 roku miał miejsce wykup obligacji serii F w kwocie 2 500 tys. PLN.

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. W dniu 31 maja 2023 roku Zarząd

Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 25 000 obligacji o łącznej wartości nominalnej 25 mln PLN. W dniu 12 czerwca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 14 czerwca 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023A.

W dniu 27 czerwca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji, w ramach ustanowionego w Spółce programu prospektowych emisji obligacji, do 50 000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023B_EUR o wartości nominalnej 100 EUR każda i łącznej wartości nominalnej do 5 mln EUR, z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 26 stycznia 2027 roku. W dniu 20 lipca 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o warunkowym przydziale 43 669 obligacji o łącznej wartości nominalnej 4,4 mln EUR. W dniu 27 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 31 lipca 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji.

15. Pozostałe aktywa finansowe

	30 czerwca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Pożyczki udzielone	17 238	21 620
Pochodne instrumenty finansowe	1 210	-
Pozostałe aktywa finansowe, w tym:	89 962	73 222
- depozyty ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia	80 736	66 442
- kaucje wpłacone przez najemców	9 226	6 780
Razem	108 410	94 842
- długoterminowe	15 950	21 601
- krótkoterminowe	92 460	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:

	30 czerwca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Środki pieniężne w banku	42 162	46 748
Razem	42 162	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:

<i>Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</i>	<i>okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</i>
Wartość udziałów na 01.01.	70 239	60 799
Udział w zyskach jedn. współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	(1 138)	8 905
Wartość udziałów na 30.06.	69 101	69 704

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.

	30 czerwca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	1 210	-
Razem	1 210	-
- w tym część długoterminowa	-	-
- w tym część krótkoterminowa	1 210	-

	30 czerwca 2023 roku (niebadane)	31 grudnia 2022 roku
Pozostałe zobowiązania finansowe		
Kontrakty IRS na stopę procentową	-	-
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	1 830	3 004
Razem	1 830	3 004
- w tym część długoterminowa	-	-
- w tym część krótkoterminowa	1 830	3 004

Zyski/straty z tytułu instrumentów pochodnych przedstawia poniższa tabela.

	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku (niebadane)	okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku (niebadane)
Zysk / (strata) z tytułu rozliczenia instrumentów pochodnych	-	(176)
Przychody / (koszty) z tytułu aktualizacji instrumentów pochodnych	2 384	(2 878)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów razem	2 384	(3 054)

19. Transakcje z podmiotami powiązanymi

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 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	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	86	19	-	20	3 003	8	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	7	-	32	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	276	19	-	11	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	714	-	-	-	-	-
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.)	29	25	65	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3 105	-	-	-	-	-
Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o. - spółka zależna od Resi Capital S.A. do dnia 31 maja 2023 roku)	-	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	813	-	-	-	-	-
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.)	-	169	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	4	-	-	-	-	-
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.)	-	4	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	3	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2 534	57 183	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	-	69	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnie kontrolowana)	-	581	-	549	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	13	30	-	-	-	-	-
Razem	2 938	62 765	65	612	3 003	8	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 ROKU (niebadane)

Rozrachunki spółek z Grupy z jednostkami powiązаными	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)	426	2	8	-	2 411	70
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	1	707	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	17	-	377	-	200	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	237	2	-	-	-	395
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	14	-	-	1 154	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	65	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	1	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	1	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	-	-	-	-	-
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.)	-	6	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	7	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	47	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka współkontrolowana)	30	3	15 564	-	131	26
Zarząd i Rada Nadzorcza	-	-	-	-	-	-
Razem	844	29	16 656	1 154	2 742	491

W pierwszym półroczu 2023 roku Grupa sprzedała na rzecz spółek z grupy kapitałowej Resi Capital S.A. poniesione w latach ubiegłych nakłady na projekty mieszkaniowe w trakcie budowy.

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
 Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 2023 roku
 (w tysiącach PLN)

OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2022 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	Wyplacone dywidendy i udziały w zyskach
Cavatina Sp. z o.o. (jednostka dominująca najwyższego szczebla)	21	143	2 386	-	2 714	38	-
Pensieri Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	19	20	-	25	-	-	-
Cavatina Group S.A. (jednostka dominująca)	-	20	-	-	-	-	-
Globiana Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	39	-	-	-	-	-
Gabmed Sp. z o.o. (spółka zależna od Cavatina Sp. z o.o.)	-	4	-	-	-	-	-
Resi Capital S.A. (spółka siostra wobec Cavatina Holding S.A.)	-	54	-	-	-	-	-
ReCap SPV 1 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	20	-	-	-	-	-
Cavatina WiMa Sp. z o.o. (uprzednio: ReCap SPV 2 Sp. z o.o. – spółka zależna od Resi Capital S.A. do dnia 31 maja 2023 roku)	-	46	-	-	-	-	-
ReCap SPV 3 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	107	-	-	-	-	-
ReCap SPV 4 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	2	17	-	-	-	-	-
ReCap SPV 5 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	8	-	-	-	-	-
ReCap SPV 6 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	12	-	-	-	-	-
ReCap SPV 7 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	12	-	-	-	-	-
ReCap SPV 8 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	9	-	-	-	-	-
ReCap SPV 9 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	12	-	-	-	-	-
ReCap SPV 10 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	12	-	-	-	-	-
ReCap SPV 11 Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	12	-	-	-	-	-
Resi GW Sp. z o.o. (spółka zależna od Resi Capital S.A.)	-	2 190	-	-	-	-	-
Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Resi Capital S.A.	-	32	-	-	-	-	-
Cavatina Office Sp. z o.o. (jednostka wspólnie kontrolowana)	136	1 574	-	629	-	-	-
Zarząd i Rada Nadzorcza	25	15	-	8	-	-	-
Razem	207	4 358	2 386	662	2 714	38	-

Grupa Kapitałowa Cavatina Holding Spółka Akcyjna
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze zakończone dnia 30 czerwca 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 30 CZERWCA 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	-	377	Wibor + marża	21 listopada 2025 roku	brak
Cavatina GW Sp. z o.o.	Pensieri Sp. z o.o.	PLN	-	707	Wibor + marża	30 czerwca 2024 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Cavatina Office Sp. z o.o.	EUR	3 891	15 564	Wibor + marża	31 grudnia 2037 roku	brak
Cavatina Holding S.A.	Fundacja Fiducia	PLN	-	582	Wibor + marża	8 czerwca 2024 roku	brak
Cavatina WIMA Sp. z o.o.	Cavatina Sp. z o.o.	PLN	-	8	Wibor + marża	11 października 2026 roku	brak
Razem w tym:				17 238			
- część długoterminowa				16 656			
- część krótkoterminowa				582			

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 osiągnięcie 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

Po dniu bilansowym Spółka otrzymała od akcjonariusza większościowego pożyczkę w kwocie 30 mln PLN.

Po dniu bilansowym spółka zależna Cavatina GW sp. z o.o. odnowiła Umowę o kredyt odnawialny z BOŚ Bank S.A. z siedzibą w Warszawie na maksymalną kwotę 60 000 tys. PLN. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 25 sierpnia 2025 roku.

Dnia 4 września 2023 roku uprawomocniła się decyzja o wydaniu pozwolenia na użytkowanie (PNU) budynku biurowego Ocean Office D w Krakowie o powierzchni 4,7 tys. m² GLA.

W dniu 4 września 2023 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji do 50 000 zabezpieczonych, oprocentowanych, obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C o łącznej wartości nominalnej do 50 mln PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 26 marca 2027 roku. W dniu 27 września 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę o wyznaczeniu na dzień 29 września 2023 roku pierwszego dnia notowania na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wyemitowanych obligacji zwykłych na okaziciela serii P2023C.

W dniu 15 września 2023 roku spółka zależna Cavatina SPV 29 Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt dewizowy inwestycyjny z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie na kwotę 2 650 tys. EUR. Termin ostatecznej spłaty przypada na dzień 25 października 2035 roku. Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka obciążająca prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz nieruchomości w Łodzi należące do kredytobiorcy.

Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Sporządziła

Barbara Falewicz
Dyrektor Działu Księgowości

Podpisy Zarządu

Rafał Malarz
Prezes Zarządu

Daniel Draga
Wiceprezes Zarządu

Szymon Będkowski
Wiceprezes Zarządu

Kraków, dnia 28 września 2023 roku

